

Mia Kainulainen

Omistusasunnon vaihtajan opas

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Opinnäytetyö

Huhtikuu 2017

Tekijä Otsikko	Mia Kainulainen Omistusasunnon vaihtajan opas
Sivumäärä Aika	38 sivua + 1 liite Huhtikuu 2017
Tutkinto	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto	
Ohjaaja	Lehtori Kristiina Suihko
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli laatia selkeä ja kattava opas omistusasunnon vaihtoa suunnittelevalle. Opinnäytetyö rajattiin koskemaan asunto-osakeyhtiötä, jolloin kiinteistökauppaa ei käsitelty. Tarkoituksena oli esitellä asunnon ostamisesta, myymisestä ja asunnon vaihtamisen eri vaihtoehtoista. Lisäksi oli tarkoitus koota kaikki tieto helposti saatavaksi yhdestä paikasta sekä luoda helposti ymmärrettävä kokonaisuus</p> <p>Opinnäytetyö toteutettiin toiminnallisena työnä: se muodostui raportista, jossa käsiteltiin teoreettinen viitekehys, ja toiminnallisesta osasta, joka oli itse opas. Viitekehys on koottu asunnon kaupasta ja laista. Teoriaosuudessa käsiteltiin asunnon ostaminen, myyminen ja vaihtaminen sekä asuntolaina ja sen korot. Lisäksi teoriaosuudessa käsiteltiin asuntonäyttöä sekä tarjousta ja sopimuksen tekemistä.</p> <p>Toiminnallinen osuus koostui omistusasunnon vaihtajan oppaasta, jossa keskityttiin asunnon vaihtamiseen asunto-osakeyhtiössä. Oppaan sisällöksi valikoitui asuntokaupasta yleisiä asioita, kuten asuntonäyttö, tarjouksen ja sopimuksen teko, asuntolaina ja korot sekä asunnon myyminen, ostaminen ja vaihtaminen.</p> <p>Johtopäätöksissä todettiin, että asuntokaupassa on syytä kääntyä ammattilaisten puoleen, jos oma tieto ja taito epäilyttävät. Lisäksi on syytä perehtyä huolellisesti omaan tilanteeseen, jolloin osaa tehdä itselleen parhaiten sopivia päätöksiä. Asuntoa ostettaessa on tärkeä tietää alueen hintatasoa ja tutustua kohteen turva-asiakirjoihin. Myyjän taas on syytä miettiä myymisen ajankohta ja se tarvitaanko siinä välittäjän apua.</p>	
Avainsanat	asuntokauppa, asunnon myyminen, asunnon ostaminen, asunnon vaihtaminen

Author Title	Mia Kainulainen Manual for a owner-occupied flat
Number of Pages Date	38 pages + 1 appendice April 2017
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Economics and Business Administration
Specialisation option	
Instructor	Kristiina Suihko, Senior Lecturer
<p>The aim of this study was to compile a clear and easy-to-use instruction manual for someone thinking of selling their old owner-occupied flat and buying a new one. The thesis is limited to apartments in limited liability housing companies, in which case the selling and buying real estates it not included. The aim was to present the buying, selling and other various options for changing the apartments. In addition, the author gathered all the information in to an easily accessible and an easy to understand package.</p> <p>The thesis is a project-based study: it consists of a report dealing with the theoretical framework and the project, which is the manual. The framework is the sales of the apartment and the law. The theoretical part deals with purchasing, selling and changing of an apartment, the mortgage and the interest. In addition, the theoretical part of the work discussed presenting the apartment as well as making an offer and a contract.</p> <p>The project consists of a manual for home owners focusing on changing a flat in a limited liability housing company. The content of the guide was selected to include general things in home sales, such as presenting the apartment, making an offer and closing the deal, mortgage and interest rates, as well as selling, buying and changing the apartment.</p> <p>It was concluded that it is reasonable to turn to professionals for advice if your knowledge and skills might not be sufficient. In addition, it is necessary to carefully examine your own situation, which helps to make the best decisions. When purchasing an apartment, it is important to know the price range of the area where the apartment is located and to read carefully through the safety-documents. The sellers for their part need to think when to put the apartment on the market and to consider whether they need professional assistance in the process.</p>	
Keywords	home sales, selling an apartment, buying an apartment, mortgage

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Työn aihe	1
1.2	Opinnäytetyön rajaus	2
1.3	Työn toteutus	3
1.4	Opinnäytetyön rakenne	3
2	Yleistä asuntokaupasta	4
2.1	Asuntokauppa	4
2.2	Asuntonäyttö	4
2.3	Tarjouksen teko	5
2.4	Sopimuksen teko	6
2.5	Varainsiirtovero	7
3	Asuntolaina	8
3.1	Asuntolainan hakeminen	8
3.2	Velkakirja	9
3.3	Vakuudet	9
3.4	Asuntolainan lyhennys	10
3.4.1	Annuiteetti	11
3.4.2	Tasalyhennys	11
3.4.3	Kiinteä tasaerä	11
3.5	Korko	12
3.5.1	Primekorko	12
3.5.2	Euribor	13
3.5.3	Kiinteä korko	13
3.6	Korkovähennys	14
4	Asunnon ostaminen	15
4.1	Yleistä asunnon ostamisesta	15
4.1.1	Maanvuokraussopimus	16
4.1.2	Ennakkomarkkinointi ja ostettavaksi tarjottava	17
4.2	Asunnon kauppa rakentamisvaiheessa	18
4.3	Uuden asunnon ostaminen	19
4.4	Käytetyn asunnon kauppa	20
4.5	Reklamaatio ja virhevastuu	21
4.6	Asunnonoston jälkeen	22

5	Asunnon myyminen	23
5.1	Huomioitava ennen asunnon myymistä	23
5.2	Verovapaa myyminen	23
5.3	Verollinen myyminen	24
5.4	Välittäjä	24
6	Asunnon vaihto	26
6.1	Tietoa asunnon vaihdosta yleisesti	26
6.2	Asunnon vaihdon vaihtoehdot	26
6.2.1	Yleistä asunnon vuokrauksesta	27
6.2.2	Asunnon vuokrauksesta huomioitavaa	28
6.2.3	Vuokrasuhteen irtisanominen ja vakuudet	29
7	Työprosessi ja oppaan esittely	30
7.1	Työprosessin kuvaus	30
7.2	Oppaan käyttötarkoitus	31
7.3	Oppaan rakenne ja sisältö	31
8	Johtopäätökset	32
8.1	Yhteenveto	32
8.1.1	Asunnon ostaminen	32
8.1.2	Asunnon myyminen	33
8.1.3	Asunnon vaihtaminen	33
8.2	Työn tavoitteiden toteutuminen	33
8.3	Oma oppiminen	34
Liite 1. Omistusasunnon vaihtajan opas		

1 Johdanto

1.1 Työn aihe

Asuntoa vaihdetaan hyvin erilaisista syistä, joita voivat olla perheenisäys, muutto työn tai opiskelun perässä sekä halu vaihtaa asuntoa. Kun puhutaan asunnon ostamisesta ja vaihtamisesta, on kyse aina isosta päätöksestä, jonka jokainen haluaa tehdä mahdollisimman hyvin. Asunnon ostaminen on yksi kalleimmista investoinneista, joita teemme elämässämme, joten siihen halutaan myös perehtyä erittäin hyvin. Kukaan ei halua joutua katumaan tekemäänsä päätöstä, varsinkin kun uutisissa on puhuttu home-taloista ja niiden aiheuttamista raskaista oikeudenkäynneistä. Tällä hetkellä Suomessa tehdään noin 80 000 asunto-osakekauppaa vuosittain, joten asuntokauppojen teko koskee monia ihmisiä. (Nevala 2016, V.) Tämän vuoksi koen, että opinnäytetyöni on hyödyksi monille asunnon vaihtoa suunnittelevalle ja auttaa heitä tekemään hyviä asuntokauppoja.

On tärkeää löytää tarvittavat tiedot helposti ja kattavasti yhdestä paikasta. Päätin helpottaa kaikkien asunnon vaihtoa suunnittelevien urakkaa kokoamalla oppaan, jossa perehdytään asunnon ostamiseen ja myymiseen. Lisäksi olen pohtinut, mitä sellaista tulisi huomioida jo ensimmäistä asuntoa ostettaessa, mikä voisi vaikuttaa asunnon vaihtoon. Tämän vuoksi olen kerännyt tietoa laajasti ja tästä opinnäytetyöstä voi mahdollisesti olla apua monelle ensimmäistäkin asuntoaan ostavalle. Olen keskittynyt aiheeseen enimmäkseen asunto-osakeyhtiöiden kannalta enkä täten käy läpi omakotitalon rakentamista. Kuitenkin tuon esille joitakin piirteitä kiinteistökaupasta, jos kuitenkin suunnittelee omakotitalon ostamista, on siihen syytä tutustua vielä ennen ostopäätöksen tekoa tarkemmin.

Pohdittuani aihetta valitsin opinnäytetyön aiheeksi omistusasunnon vaihtamisen. Aiheen valinta oli minulle pitkä prosessi, koska halusin luoda, jotain uutta joka olisi itseleni ja muille hyödyllistä. Lopulta opinnäytetyönohjaajani kanssa keskustellessani ja ideoita vaihdellessani huomasin ajatusteni ajautuvan omistusasunnon vaihtamiseen. Aihe tuntui kiinnostavalta sekä ajankohtaiselta, sillä minulla on lähitulevaisuudessa suunnitteilla hankkia ensimmäinen omistusasunto. Päätin tutustua aiheeseen ja kun

etsin tietoa asunnon ostamisesta, huomasin asunnon vaihdosta olevan saatavilla vain vähän tietoa.

1.2 Opinnäytetyön rajaus

Tavoitteenani oli perehtyä asunnon ostamiseen ja myymiseen sekä koota selkeä ja kattava opas omistusasunnon vaihtoa suunnittelevalle. Koska opinnäytetyöni koskee omistusasunnon vaihtamista, keräsin tietoa kattavasti asuntolainasta, asunnon myynnistä ja ostamisesta sekä erilaisista omistusasunnon vaihtamisen vaihtoehtoista, kuten vanhan asunnon vuokraamisesta. Käyn työssäni myös läpi, mitä asunnon vuokraaminen tarkoittaa käytännössä. Tarkoitukseni on helpottaa asuntoaan vaihtavan päätöksentekoa. Kaikki vaihtoehdot ovat yhtä hyviä, eli jokaisen pitää vain löytää itselleen sillä hetkellä sopivin vaihtoehto.

Vastaan työssäni kolmeen kysymykseen:

- Mitä tulisi tietää asunnon ostamisesta ja myynnistä?
- Mitä tulisi tietää asunnon vaihtamisesta?
- Onko vanhan asunnon vuokraaminen hyvä vaihtoehto?

Kun kyseessä on ensimmäistä kertaa asuntoa vaihtava henkilö, mielessä on paljon kysymyksiä, joten tavoitteenani oli koota selkeä paketti asunnon myynnistä. Olen kerännyt tietoja erilaisista vaihtoehtoista, joiden pohjalta on helppo katsoa itselleen parhaiten sopiva vaihtoehto. Nykyisin yhä useampi vaihtaa asuntoaan vuokraamalla entisen asuntonsa, joten keräsin tietoa asunnon vuokraamisesta, jolloin päätöksen voi perustella tiedolla.

Päätin tehdä oppaan, joka auttaa mahdollisimman monia, joten sen vuoksi opinnäytetyössäni ei ole toimeksiantajaa. Tämä auttaa tekemään oppaasta puolueettoman. Kuitenkin olen käyttänyt lähteinäni eri pankkeja ja kiinteistönvälitysyrityksiä sen perusteella, miten ne ovat hakemaani tietoa julkaisseet internetsivuillaan. Tarkoitukseni oli saada koottua selkeä ja mahdollisemman kattava kokonaisuus, jolloin kaikki tarpeellinen tieto löytyisi yhdestä oppaasta. Uskon oppaan myös auttavan, kun pohditaan ensimmäisen asunnon ostamista. Oppaassa on käyty monia tietoja läpi melko pintapuoleisesti, jolloin aiheesta kiinnostuneiden on syytä perehtyä aiheen kirjallisuuteen lisää.

Esimerkiksi ensiasuntoaan ostavien on hyvä tutustua myös tarkemmin etuuksiin, joita ensimmäisen asunnon ostajalle tarjotaan.

Opinnäytetyön aihe on rajattu koskemaan omistusasunnon vaihtamista, kun kyseessä on asunto-osaakeyhtiö. Tästä syystä en käy läpi asunnon rakentamista tai omakotitaloon liittyviä yksityiskohtia, kuten kiinteistövero. Koska opinnäytetyöni liittyy asunnon vaihtamiseen, olen perehtynyt ensiasunnon ostamiseen vain sen verran, kuin se vaikuttaa asunnon ostoon yleisesti.

1.3 Työn toteutus

Valitessani aihetta päädyin toteuttamaan opinnäytetyöni toiminnallisena työnä. Toiminnallinen opinnäytetyö eroaa muista opinnäytetöistä, sillä toiminnallista työtä toteutettaessa syntyy aina jokin konkreettinen tuote. Sellaisia voivat olla muun muassa ohjeistus tai tietopaketti. (Vilka & Airaksinen 2003, 51–53.) Minun opinnäytteeni tuotokseksi valikoitui opas. Täten opinnäytetyöni muodostuu kahdesta osasta, jotka ovat raportti ja liitteenä oleva omistusasunnon vaihtajan opas.

Opinnäytetyöni viitekehys esitetään raportissa, joka luo pohjan opinnäytetyön toiminnalliselle osalle. Raporttia tehdessäni käytin lähteenä kirjallisuutta, lehtiartikkeleita sekä erilaisia internetsivuja, lisäksi haastattelin sähköpostitse Tero Västiä, joka toimii kiinteistönvälittäjänä Habitalla.

1.4 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyön johdannossa puhutaan aiheen valinnasta ja rajauksesta. Työn teoreettisuus aloitetaan esittelemällä asuntokauppaan liittyviä yleisiä asioita: siinä esitellään asuntonäyttö, tarjous ja sopimuksen tekeminen sekä varainsiirtovero. Seuraavaksi siirrytään asuntolainaan, jossa käydään läpi asuntolainan hakeminen, velkakirja, vakuudet sekä erilaiset tavat lyhentää asuntolainaa sekä erilaiset korko vaihtoehdot ja korkovähennys.

Neljäs luku käsittelee asunnon ostamista ja siinä käydään läpi asunnon ostoa yleisesti ja selvitetään, mitä tarkoittaa maanvuokraus, ennakkomarkkinointi ja ostettavaksi tarjottava. Samalla käydään läpi rakentamisvaiheessa olevan asunnon, uuden asunnon se-

kä käytetyn asunnon ostaminen, joiden jälkeen lyhyesti käydään läpi reklamaatio-oikeus ja asuntokaupan jälkeen. Asunnon myymistä käsittelevässä luvussa esitetään ennen asunnon myymistä ja sen jälkeen huomioitavia asioita, verollinen ja veroton asunnon myyminen sekä välittäjä asunnon myynnissä. Teoriaosuuden lopuksi käsitellään vielä asunnon vaihtamisen erilaisia mahdollisuuksia ja kerrotaan asunnon vuokraamisesta.

Viitekehyksen tietojen pohjalta olen tehnyt opinnäytetyöni toiminnallisen osan, joka on asunnonvaihtajan opas. Oppaasta olen pyrkinyt tekemään selkeän ja kattavan kokonaisuuden, joka tukee omistusasunnonvaihtoa suunnittelevan päätöksentekoa.

Opinnäytetyöni lopussa ja teoriaosan jälkeen kuvaan prosessini kulkua ja esittelen toiminnallisen työni. Viimeiseksi tulevat johtopäätökset, yhteenveto ja oman oppimiseni arviointi. Omistusasunnon vaihtajan opas on opinnäytetyöraportin liitteenä.

2 Yleistä asuntokaupasta

2.1 Asuntokauppa

Asuntoa ostettaessa ja myydessä, siihen sovelletaan eri lakeja, sen mukaan minkälaisesta asuntokaupasta on kysymys. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiön kaupassa sovelletaan asuntokauppalakia, kun taas omakotitalon myymisessä tulee huomioida maakaarilaki. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014 a.)

Kun kyseessä on asunto-osakeyhtiön kauppa, silloin ei myydä vain asuntoa vaan myös osuus asunto-osakeyhtiöstä. Tämän takia pitää olla isännöinnistä hankittu ajantasaiset tiedot talonyhtiön taloudellisesta tilanteesta. Lisäksi myyjän tulee olla tietoinen yhtiökouksessa käsitellyistä asioista ja täten pystyttävä kertomaan tulevista ja suunnitteilla olevista remonteista. (Kilpailu ja kuluttaja virasto 2014 b.)

2.2 Asuntonäyttö

Asuntonäytössä on tarkoituksena saada herätettyä asunnon ostoa suunnittelevien kiinnostus, joka parhaassa tapauksessa tarkoittaa asunnolle uuden omistajan löytymistä.

Koska asunto halutaan saada myydyksi, voi olla hyödyllistä tehdä asunnon ilmeen raikastaminen ennen asuntonäyttöä. Vaikka asuntoa ehostaessa innostuisikin vähän liikaa, on kuitenkin hyvä muistaa, ettei kaikkea voi eettisistä syistä tehdä. Esimerkiksi asunnon virheiden piilottaminen ostajalta tai virheiden väheksyminen ei ole hyväksyttävää. Monet välitystoimistot tarjoavat erilaisia palveluita, joilla voidaan päivittää asunnon ilmettä. Tällöin on tarkoituksena saada asunnon ilmapiiriä houkuttelevammaksi sekä saada potentiaaliset ostaja ehdokkaat kiinnostumaan asunnosta. Kuitenkin pienen asunnon ehostuksen pystyy tekemään itsekin, sillä siihen riittää usein asunnon hyvä siivoaminen sekä tavaroiden piilottaminen kaappeihin. (Nevala & Aulanko & Anttila-Kangas 2008, 15–16.) Lisäksi asunnosta voi tehdä houkuttelevamman sillä, että käy hakemassa kaupasta kukkia tai hedelmiä pöydälle.

Asuntokauppalaissa ei ole määritelty esittelyä, mutta elinkeinonharjoittajia ja välittäjiä koskevat säännökset ovat asuntomarkkinointiasetuksessa. Se sisältää määräykset muun muassa esitteestä ja esittelyssä käytettävistä asiakirjoista. Kuitenkin on hyvä huomioida, että energiatodistusta koskeva säädös koskee esittelyssä kaikkia myyjiä, myös muitakin kuin elinkeinon harjoittajia. Lisäksi tulisi huomioida, että esittelystä on aina saatava esite, joka sisältää vaadittavat tiedot. (Nevala 2016, 58–61.)

Asuntonäytössä ei välttämättä anneta kaikkia tietoja ostajalle, sillä jotkut tiedot voivat olla sellaisia, joita ei haluta antaa kaikkien asuntoesittelyssä käyvien tietoon. Kun päästään ostoneuvotteluun tulee viimeistään kaikki tieto antaa ostajalle, sillä ostoneuvottelu on viimeinen vaihe ennen asunnon varsinaista ostopäätöstä. Tarvittaessa kuitenkin kaikki tiedot on voitu ilmoittaa jo asunnon esittelyvaiheessa. (Nevala 2016, 62–64.)

2.3 Tarjouksen teko

Tarjous voidaan tehdä käsirahallisena tai ilman. Jos tarjous on hyväksytty ilman käsirahaa, se sitoo kumpaakin kaupan osapuolta. Käsiraha on ennalta määrätty summa, joka toimii asunnon varausmaksuna. Samalla ostaja ja myyjä lupautuvat pysymään kaupassa sovitulla hinnalla. Käsirahan summa vähennetään asunnon myyntihinnasta, eli se lasketaan osaksi asunnon kauppahintaa. Jos kuitenkin sopimuksessa sovittu kauppa jää toteutumatta, sen perunut osapuoli joutuu maksamaan ennalta sovitun vakiokorvauksen. Tilanne, jolloin kauppa jää toteutumatta, voi olla muun muassa ostajan vetäytyminen kaupasta, jolloin myyjä saa pitää käsirahan itsellään. Kuitenkaan korvaus ei saa olla yli 4 % asunnon kauppahinnasta, ellei kyseessä ole kuluttajien välinen

kauppa, jolloin voidaan sopia toisin. (Keskitalo 2012, 43–45; Linnainmaa & Palo 2007, 47–49; Nevala 2016, 74–78.) Asuntokauppalain luvussa 3 mainitaan, että jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta tai kauppa jää syntymättä muusta kuin tarjouksen tekijästä johdusta syystä. Tällöin myyjän on viipymättä palautettava saamansa käsiraha. (Asuntokauppalaki luku 3.)

Tarjous voidaan tehdä myös vakiokorvausehdolla. Tällä tarkoitetaan sopimusehtoa, jossa tarjouksen tekijä tai hyväksyjä joutuu vetäytyessään maksamaan tietyn rahamäärän. Silloin tarjoushetkellä ei makseta käsirahaa, vaan ainoastaan sopimusta rikottaessa, joutuu maksamaa sovitun vakiokorvauksen. Vakiokorvaussopimukselle ei ole määrämutoa, joten sen saa tehdä kirjallisena tai suullisena. Jotta välttyttäisiin oikeudessa näyttöongelmilta, on suositeltavaa tehdä sopimus aina kirjallisena. Vakiokorvauksessa on pitkälti samat säännöt kuin käsirahallisessakin sopimuksessa, sillä korvauksen suuruus saa olla tässäkin enintään 4 % kauppahinnasta. (Nevala 2016, 80–81.)

2.4 Sopimuksen teko

Ennen kuin on mahdollista tehdä sopimus, tarvitaan tarjous, jonka on toinen osapuoli hyväksynyt. Tarjousta tehdessä on hyvä muistaa asettaa tarjoukselle määräaika, jolloin se umpeutuu. Jos tarjousta tehdessä on annettu puutteellisia tai virheellisiä tietoja, on tarjouksen tekijällä oikeus vetäytyä kaupasta. Asuntokaupasta voidaan tehdä sekä suullinen että kirjallinen sopimus, mutta on kuitenkin suositeltavaa, että kyseinen sopimus tehtäisiin aina kirjallisena, tällöin ei jää epäselvyyksiä sopimuksen syntymisestä ja sovitusta asioista. Kuitenkin riitatilanteessa on syytä huomioida, että sopimukseen vetoavalla on näyttövelvollisuus sen olemassaolosta ja sisällöstä. (Keskitalo 2012, 31–39; Nevala 2016, 72–74.)

Osapuolet voivat myös tehdä esisopimuksen. Tällä tarkoitetaan sopimusta, jossa on päästy yhteisymmärrykseen kaupan ehdoista, mutta ei haluta vielä syystä tai toisesta tehdä lopullista kauppaa. Syyt voivat olla muun muassa verotukseen tai kaavoitukseen liittyviä. Tässä voidaan sopia myös kaupasta vetäytymisestä, eli usein kuitenkin sovietaan, että vetäytyjä joutuu maksamaan sovitun sopimussakon. Esisopimus syntyy myös silloin, kun myyjä hyväksyy tarjouksen. Esisopimukselle ei ole määrämutoa, mutta on kuitenkin huomioitava, että sopimuksessa tulee määritellä mahdollisimman tarkasti lopullisen kaupan ehdot. (Nevala 2016, 82–83.)

2.5 Varainsiirtovero

Asuntoa ostettaessa varainsiirtoveron maksuvelvollisuus on ostajalla. Tällä hetkellä se on kiinteistössä 4 % ja arvopaperien, kuten asunto-osakeyhtiön, kiinteistöyhtiön sekä keskinäisen kiinteistönosakeyhtiön osakkeiden luovutuksessa 2 %. (Veronmaksajat 2016.) Varainsiirtoveroa ei makseta, jos asunto saadaan lahjaksi, perinnöksi tai testamentilla, eikä myöskään yhteisomistajuuden purkautuessa. Varainsiirtoveron määrä lasketaan kauppahinnan tai muun vastikkeen perusteella, jollaisia voivat olla muun muassa osakkeisiin kohdistuva velka tai myyjän velka, joka tulee sopimuksella ostajan huolehdittavaksi. (Huolman-Lakari 2016, 11–15.)

Asunto-osakekaupassa varainsiirtovero maksetaan kauppakirjan kirjoittamisen yhteydessä, jos kyseessä on kiinteistönvälittäjän välityksellä tehty kauppa tai pakkohuuto-kauppa. Muissa tapauksissa kauppakirjan kirjoittamisen jälkeen varainsiirtovero maksetaan kahden kuukauden kuluttua, paitsi kun kyseessä on uuden asunnon osto, jolloin se maksetaan kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirryttyä. Jos maksua ei suoriteta määräaikaan mennessä, alkaa korko seuraavasta arkipäivästä. Korkoa laskettaessa katsotaan, että kuukaudessa on 30 päivää, johon maksupäivä luetaan mukaan. Tällä hetkellä viivästyskorko on 7 % + viitekorko, joka on 2016 vuonna ollut 0,5 %. (Palviainen 2006, 11; Huolman-Lakari 2016, 12–25.)

Kun varainsiirtoveroa maksetaan, on huomioitava sen käyttäytyminen rakennusvaiheessa olevan asunnon, uudiskohteen ja käytetyn asunnon kohdalla. Käytetyn asunnon kaupassa tulee tarkistaa, tarvitseeko yhtiönlainaosuudesta maksaa varainsiirtoveroa. Koska varainsiirtoveron joutuu maksamaan, kun kaupantekohetkellä luovutettuihin osakkeisiin kohdistuu yhtiölainaa. Kuitenkin, jos yhtiö ei ole vielä päättänyt osakekohtaisista lainaosuuksista, ei varainsiirtoveroa tarvitse maksaa, vaikka asunnonkaupanteko hetkellä asunnossa olisi käynnissä peruskorjaus lainarahalla. (Silander 2016, 38–39.)

Uudiskohteessa varainsiirtovero maksetaan yhtiölainoista, jotka kohdistuvat luovutettuihin osakkeisiin kaupantekohetkellä. Kuitenkin, jos osakkeisiin kohdistuu rakennusajanlainaa, siitä maksetaan varainsiirtoveroa, vaikkei yhtiössä olisi vielä tehty päätöstä osakkaan velvollisuudesta maksaa lainaa. Huomioitavaa on, että rakennusvaiheessa

olevasta asunnosta varainsiirtoveroa maksetaan kauppakirjaan merkatun velattoman myyntihinnan mukaan. Tällä tarkoitetaan sitä, että varainsiirtoveron suuruus katsotaan yhtiönlainaosuudesta rakennuksen valmistumishetkenä. (Silander 2016, 40–41.)

Suoritetusta varainsiirtoverosta on annettava selvitys asunto-osakeyhtiön hallitukselle. Varainsiirtoveroilmoitus löytyy pankeista ja verohallinnon kotisivuilta sekä sen voi tehdä sähköisesti tai täyttää paperisen version, jonka liitteiksi tulee kopio kauppakirjasta sekä tosite verojen maksusta. Kiinteistökaupasta varainsiirtovero on maksettava ennen lainhuutoa eli omistusoikeuden rekisteröimistä tai ennen sen kirjaamista. Lainhuutoa on kuitenkin annettava viimeistään kuusi kuukautta kauppakirjan kirjoittamisen jälkeen. Jos lainhuutoa ei ole haettu ajoissa, korko kasvaa jokaiselta alkavalta kuukaudelta 20 %, kuitenkin enimmillään 100 %. (Palviainen 2006, 11; Huolman-Lakari 2016, 12–25.)

Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa ensiasuntoa ostettaessa. Tämä kuitenkin edellyttää, että on verovelvollinen. Ensiasunnon osto on kyseessä, kun ei ole aikaisemmin omistanut asunnosta vähintään puolta ja on ostamassa vähintään 50 % asunnosta ja on käyttämässä sitä asumistarkoitukseen. Lisäksi tulee ostajan olla täyttänyt 18 vuotta mutta ei vielä 40 vuotta. Jos asunto ostetaan pariskuntana, on kummankin kohdalla täyttyvä verovapauden edellytykset. Muutoin vain se joka on aikaisemmin omistanut asunnosta vähintään 50 % joutuu maksamaan omasta omistusosuudestaan varainsiirtoveroa. Huomioitavaa on, että jos ostaa asunnosta alle 50 %, joutuu tällöin maksamaan omistamastaan osuudesta varainsiirtoveroa, sillä ensiasunnon oston periaatteet eivät täyty. (Huolman-Lakari 2016, 27–37.)

3 Asuntolaina

3.1 Asuntolainan hakeminen

Asuntolainaa voi hakea kuka tahansa, sen saamisen edellytyksenä on yleensä hakijan riittävä tulotaso sekä kunnossa olevat luottotiedot. Aina ei kuitenkaan tarvitse olla vakinaisessa työsuhteessa, jos hakijan maksukyky voidaan muuten todistaa. Samoin Luottorekisterissä olevat merkinnät eivät välttämättä ole ehdoton este asuntolainan saamiselle, mikäli ne ovat olleet pieniä ja ne on maksettu jo pois. Epäselvissä tilanteissa tilanne katsotaan aina tapauskohtaisesti, jolloin on hyvä käydä keskustelemassa asiasta pankissa. (Asuntolaina. Kun haet asuntolainaa.) Asuntolainaa on hyvä hakea etukä-

teen, jolloin lainatarjouksen saa hyvissä ajoin. Tällöin on helpompi edetä asunnon ostosuunnitelmissa, kun tiedetään lainan määrän ja sen ehdot. Kun lainaa haetaan etukäteen ei vielä tarvitse tietää tarkkaan asunnon hintaa vaan riittää että pyytää pankilta tarjouksen omien arvioiden mukaan. (OP. Lainan hakeminen.)

Kun asuntolainaneuvotteluun ollaan menossa, on syytä ottaa mukaan viimeisimpiä otteita palkanauhasta, arvio menoista sekä tositteita kiinteästä omaisuudesta, jota hakijalla on. Näiden pohjalta pankki arvioi hakijan maksukyvyn. Samalla kannattaa kysyä, paljonko pankki enimmillään on valmis myöntämään lainaa. Asuntolainaa hakiessa on syytä kilpailuttaa pankit ennen lainan ottamista, sillä silloin saada mahdollisimman edullinen laina. Edullisimmalta vaikuttava laina ei kuitenkaan aina ole sitä, joten on syytä tarkastella muutakin kuin koron suuruutta, esimerkiksi korkokattoa ja muita pankin tarjoamia lainaturvia, joka voivat vaikuttaa lainanhintaan. (Asuntolaina. Kun haet asuntolainaa.)

3.2 Velkakirja

Asunnon ostoon liittyy usein oleellisesti velan ottaminen. Velkasitoumukselle ei ole määrämuotoa, mutta on suositeltavaa tehdä se aina kirjallisena, jolloin erimielisyyksiltä vältytään ja on helppo tarkastaa, mitä on sovittu. Yksinkertaisimmillaan velkakirja on ainoastaan paperinpalanen, johon on merkitty velanmaksaja ja sen antaja ja jossa on lisäksi kummankin osapuolen allekirjoitukset sekä velan summa. Usein velkakirjat ovat siirrettävissä ilman maksajan lupaa; tällöin velkoja voi siirtää velan toiselle. Kun velan on ottanut useampi henkilö, eli velallisia on useampia kuin yksi, velka on tällöin aina yhteisvastuullista, ellei sopimuksessa olla sovittu muuta. (Kasso 2014, 313.)

Velkakirjoja voi olla kahdenlaisia: juoksevia tai tavallisia velkakirjoja. Juoksevalla velkakirjalla tarkoitetaan, että velkakirja on asetettu maksattavaksi joko haltialle, hänen nimeämälleen henkilölle tai hänen määräämälleen taholle. Tavallinen velkakirja taas on asetettu nimetylle henkilölle, jolle velka maksetaan. (Kasso 2014, 313.)

3.3 Vakuudet

Kun pankista haetaan asuntolainaa, annetaan samalla vakuudet siitä, että asuntolainan hakija maksaa saamaansa lainan pois pankille. Vakuudet jaetaan kahteen ryhmään:

henkilövakuudet ja reaali- eli esinevakuudet. (Karttunen & Laasanen & Sippel 2014, 273). Ostetusta asunnosta enintään 70 % kelpaa asunnon vakuudeksi, joka on tällöin reaali- eli esinevakuus. Koska vakuuksia puuttumaan vielä 30 %, tarvitaan säästöjä tai muita vakuuksia sen verran, että laina saadaan kokonaan katettua. (Finanssivalvonta 2014.)

Henkilövakuudesta yleisin muoto on takaus, jolloin takaaja sitoutuu maksamaan velan, jos velallinen ei siihen itse pysty. Vaikka takauksen voi tehdä myös suullisesti, suositellaan aina kirjallista takaussopimusta. Kun yksityishenkilö antaa takauksen asuntolainaan se on aina täytetakaus. Tällöin täytetakaaja takaa vain sen osan, jota ei saada muuten katettua. Esimerkiksi velallinen ei ole maksanut asuntoaan, jonka jälkeen myydään ensin asunto, ja tämän jälkeen täytetakaus kattaa kaikki kustannukset, joita ei ole saatu asunnon myynnistä tai velalliselta. (Karttunen & Laasanen & Sippel 2014, 275–276.)

3.4 Asuntolainan lyhennys

Kun valitaan lainan lyhennystapaa, kannattaa tutustua eri vaihtoehtoihin ja löytää omaan tilanteeseen parhaiten sopiva lyhennysmuoto. Käytännössä lainaa voi lyhentää kolmella eri tavalla, joita ovat annuiteetti, tasalyhennys ja kiinteä tasaerä. Samalla on syytä pohtia takaisinmaksun suuruutta, sillä väärä takaisinmaksuerä voi vaikeuttaa omaa arkea tai nostaa korkokuluja suuremmaksi kuin ne olisivat muutoin olleet. Lisäksi asuntolainaa neuvoteltaessa voi usein neuvotella pankin kanssa lainanmaksupäivän itselle parhaiten sopivaksi, jolloin se voi olla esimerkiksi palkanmaksupäivänä. Usein on myös mahdollista muuttaa lainan takaisinmaksua elämäntilanteen muuttuessa. Esimerkiksi palkankorotuksen myötä voi tulla eteen mahdollisuus maksaa ylimääräinen lyhennys. (Asuntolaina. Asuntolainan lyhentäminen.)

Asuntolainan maksussa voi varautua pankin tarjoamiin vakuuksiin esimerkiksi lainaturvaan, jota monet pankit tarjoavat. Silloin pankit auttavat lainan takaisinmaksussa, jos lainanottaja jää työttömäksi, joutuu onnettomuuteen tai pitkälle sairauslomalle sekä kuolemantapauksissa. Lainaturvan tarkoituksena on suojata odottamattomilta tapahtumilta lainanottajaa ja hänen perhettään. Lainaturvan ottaja maksaa kuukausimaksua turvastaan ja saa pankilta vakuutuksen ikävien yllättävien tilanteiden varalle. Kuitenkin on syytä muistaa, että lainaturva kattaa lainanlyhennyksiä vain tietyn ajan ja että lainaturvan käytännöt ovat pankkikohtaista. (Aktia.)

3.4.1 Annuiteetti

Annuiteetilla eli tasalyhennyserällä tarkoitetaan lainaa, jonka kaikki maksuerät ovat yhtä suuria ja laina-aika on tarkasti määriteltä. Tällöin tiedetään jo lainaa otettaessa, milloin viimeinen maksuerä on. Kuitenkin viitekorot muuttuvat ajan kanssa, joka heijastuu myös maksuerän lyhennyksiin joko pienentämällä tai kasvattamalla maksuerää. (Kulutusluottovertailu.)

Lainan lyhennysosuus on pieni alussa, jolloin maksetaan pääasiassa korkoja. Kun laina-aikaa kuluu, kasvaa lainan lyhennysten osuus samalla kun korkojen osuus vähenee. Tämä lainanlyhennystapa on hyvä, kun halutaan tietää tarkkaan lainan maksuaika etukäteen ja jos lainanottajan talous kestää korkojen mahdollisen vaihtelun. (Nordea.)

3.4.2 Tasalyhennys

Tasalyhenteisellä lainan lyhennyksellä tarkoitetaan sitä, että lainan lyhennyksen suuruus pysyy samana koko laina-ajan, mutta maksuerän suuruuteen vaikuttaa korkojen vaihtelu. Lainan lyhennystapana tasalyhennys on hyvä valinta, kun halutaan saada lainan maksu alusta alkaen hyvään vauhtiin, jolloin maksetaan suurempia lyhennyseriä kuin laina-ajan lopussa. (Nordea.)

Käytännössä tasalyhenteinen laina tarkoittaa sitä, että lainanpääoman suuruus pienenee, jolloin samalla korkojen euromääräinen osuus vähenee. Korkotason pysyminen samana näkyy lainaerien pienemisenä. Tätä vaihtoehtoa voidaan pitää edullisempaan vaihtoehtona, kuin annuiteettilainaa, kun kyseessä on suuret lainat. (Kulutusluottovertailu.)

3.4.3 Kiinteä tasaerä

Kiinteässä tasaerässä lainan lyhennyksen maksuerät ovat aina yhtä suuria. Korkojen vaihtelu vaikuttaa laina-ajan pitenemiseen toisin kuin annuiteettilainassa, jossa lainan suuruus vaihteli, mutta laina-aika pysyi samana. Korkojen noustessa voi olla, että maksaa enää pelkkiä korkoja ja pääoma ei lyhennykään, jolloin laina-aika venyy entisestään. (Kulutusluottovertailu.)

Kiinteä tasaerä lainan lyhennys tapa sopii, silloin kun halutaan tietää tarkka lyhennyksen suuruus, muttei haittaa, vaikka laina-aika venyisi alussa kuvitellusta. Kuitenkin lainojen korkojen olleessa matalia lainanotto hetkellä, korkojen nousu voi muuttaa laina-aikaa kohtuuttoman pitkäksi. Tällöin on suositeltavaa käydä keskustelemassa pankissa uudesta lainanlyhennyssuunnitelmasta. (Nordea.)

3.5 Korko

Kun valitaan korkoa, on hyvä huomioida, että se muodostuu pankin omasta marginaalista sekä itse valitusta viitekorosta. Valittavana on primekorko, euriborkorko tai kiinteä korko. Muita kuluja, joita pankki voi veloittaa on lainannostokulu, joka pankista riippuen on noin 150–300 €. Lisäksi muina kuluina voi tulla suoraveloitusta ja verkkopankki maksuja, jotka ovat usein muutamia euroja kuukaudessa. (Asuntolaina. Kun haet asuntolainaa.)



Kuvio 1. Asuntolainan kuukausierien kehitys (Simola 2016, 41).

Kuviossa 1 on nähtävissä, miten asuntolainasta maksettavat kuukausierät ovat muuttuneet vuosina 2014–2016. Kuviossa oleva primekorko on laskettu Danske Bankin, Nordean ja OP:n primekorkojen kuukauden keskiarvosta. (Simola 2016, 41.)

3.5.1 Primekorko

Primekoron määrittelee pankki itse, ja siihen vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa pitkien ja lyhyiden markkinakorkojen taso, yleisen taloudellisen tilanteen näkymät sekä inflaation näkymät. Usein pankit reagoivat vähän viiveellä muuttuviin tilanteisiin, joka tarkoittaa käytännössä sitä, että korkojen laskiessa pankit tekevät primekoron muutok-

sen vasta kuukauden tai parin päästä joskus jopa vieläkin hitaammin. (Asuntolaina. Asuntolainan korko.)

Kun pankki tekee päätöksen primekoron muuttamisesta, siitä ilmoittaa vähintään 14 päivää ennen, kuin korkomuutos tulee voimaan. Ilmoitus koron muutoksesta tulee näkyviin muun muassa pankin omille internetsivuille. Uusi primekorko tulee voimaan siitä päivästä alkaen, kun se on ilmoitettu alkavaksi. (OP. Euribor ja OP-prime.)

3.5.2 Euribor

Euriborkorolla tarkoitetaan viitekorkoa, jolla euroalueen rahamarkkinoiden suuret pankit antavat toisilleen euromääräisiä luottoja. Euriborkorkoja seurataan päivittäin, Suomen aikaan klo 12. Lainaa voi ottaa muun muassa 3 kk, 6 kk, tai 12 kk euriborkorolla, jolloin korko pysyy muuttumattomana kyseisen ajan. (OP. Euribor ja OP-prime.)

Asuntolainaa harkittaessa 6–12 kk euriborkorko on vakaampi kuin lyhyemmät, sen takia 12 kk euriborkorko on suosittu asuntolainankorko. Kuitenkin huonoina puolina pitkässä euriborkorossa on, kun korkotasot laskevat ja korko jää vanhelle korkotasolle pitkäksi aikaa ennen kuin saa hyödynnettyä matalat korot. (Asuntolaina. Asuntolainan korko.)

3.5.3 Kiinteä korko

Kiinteällä korolla tarkoitetaan korkoa, joka pysyy samana sovitun aikaa. Tällöin asiakas tietää, ettei korko muutu sovittuna aikana, tämä on riskitön vaihtoehto lainanottajalle. Kiinteä korko on hyvä suoja kotitalouksille nousevia korkoja vastaa, toisaalta samalla jää matalasta korosta saatavat hyödyt saamatta. Kiinteä korkoisen lainan saa usein 3,5 tai 10 vuodeksi, mutta se vaihtelee pankkikohtaisesti. (Asuntolaina. Asuntolainan korko.)

Tällä hetkellä muun muassa OP tarjoaa 25 vuoden mittaisia lainoja kiinteällä korolla. Koska korot ovat matalalla jää korko alle 3 % ja pysyy samana koko lainajan. Tämä tarkoittaa sitä, että lainaa voi saada halutessaan enemmän, kuin Euribor-korkoon sidottuissa lainassa, jossa asiakkaan maksukyky lasketaan 6 % korkotason mukaan. Aikaisemmin kiinteän koron on saanut 10–15 vuodeksi. Samoin, jos laina on haluttu maksaa

aikaisemmin pois, on joutunut maksamaan korvausta pankille. Kuitenkin nykyään on mahdollista maksaa laina aikaisemmin pois ilman korvauksia pankille. (Asuntolainan korko kiinni 25 vuodeksi 2016.)

3.6 Korkovähennys

Vakituisen asunnon ostosta tai peruskorjauksesta on oikeus oman lainan kohdalla korkovähennykseen. Tämä ei kuitenkaan koske silloin, jos asunto-osakeyhtiö on ottanut lainan. yleensä vain yhdestä asunnosta on mahdollista saada korkovähennystä, muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Jotta korkovähennyksiä saattaisiin ei omistajan tarvitse itse asua asunnossa, kuitenkin jonkun hänen perheenjäsenensä täytyy asua siinä, eli omistajan puoliso tai alaikäiset lapset. Verovähennyksen voi hyödyntää omassa verotuksessaan eli henkilö, joka on korot maksanutkin. Puolisoiden kesken kumpikin voi vastat oman lainansakoroista ja niiden vähennyksittä. Kun kyseessä on yhteisvastuullinenvelka, se kumpi lainan on maksanut, hyödyntää myös korkovähennyksetkin. Verohyöty on kuitenkin vain pääomatulojen suuruinen. Vuodesta 2016 eteenpäin pääomatulojen verokanta on 34 % paitsi silloin, kun ne ovat alle 30 000 €, jolloin se on 30 %. (Huolman-Lakari 2016, 68–73, 80.)

Taulukko 1. Asuntolainan korkovähennyksen muutos vuosina 2016–2019 (mukaillen Huolman-Lakari 2016, 68).

VUOSI	VÄHENNYS KELPOI- NEN MÄÄRÄ	MUUTOS
2016	55 %	-10 %
2017	45 %	-10 %
2018	35 %	-10 %
2019	25 %	-10 %

Verovähennyskelpoisuutta on laskettu porrastetusti vuodesta 2012 aina 2019 vuoteen asti. Verovähennysoikeus on vuonna 2012 ollut 85 % ja vuonna 2017 se on 45 %. (Huolman-Lakari 2016, 68–69.) Taulukosta 1 on havaittavissa, miten korkovähennys muuttuu 2016–2019 vuosina.

Taulukko 2. Vuosina 2016–2019 asuntovelan korkovähennyksestä tuleva verohyöty (mukaillen Huolman-Lakari 2016, 69).

2016	16,5 %	2018	10,5 %
2017	13,5 %	2019	7,5 %

Taulukossa 2 on laskettu valmiiksi, kuinka paljon verovähennyshyötyä koroista saa vuosina 2016–2019. Jos korot menevät alijäämähyvityksenä ansiotuloista, taulukon luvut käyvät silloinkin. Kyseiset luvut on saatu laskemalla vuoden vähennyskelpoinen määrä asuntolainankorosta, minkä jälkeen tuloksesta on laskettu pääomatulon suuruisen osa, joka on tällä hetkellä 30 % tai 34 % pääomatuloista riippuen. (Huolman-Lakari 2016, 68–69, 83.)

Tavallisesti korot vähennetään pääomatuloista, paitsi silloin kun niitä ei ole ollenkaan tai niitä on liian vähän korkojen vähentämiseen. Tällöin voidaan korot vähentää alijäämähyvityksen kautta ansiotuloista. Alijäämä muodostuu, kun korkovähennys on suurempi, kuin veronalaisten pääomatulojen suurus, jolloin erotus jää alijäämään. Jos pääomatuloja ei ole, alijäämä on yhtä suuri kuin pääomatuloista tehtävien vähennysten määrä olisi. Kuitenkin enimmillään alijäämähyvitys on 1 400 €, jos verovelvollisella tai hänen puolisoillaan, on yhdessä elätettävänä alaikäinen lapsi, korotetaan alijäämä hyvitystä 400 €. Kun lapsia on kaksi tai useampi nousee alijäämä hyvitys 800 €. Puolisoiden kesken voidaan toisen alijäämä hyvitystä korottaa, toisen vaatimuksella silloin, kun toisella ei ole verotettavia tuloja riittävästi. Pääomatulojen tappio muodostuu, kun alijäämää ei voida kokonaan vähentää ansiotuloista menevistä veroista. Tällöin niitä voidaan vähentää 10 seuraavan vuoden aikana verovelvollisen saamista pääomatuloista. (Huolman-Lakari 2016, 82–87.)

4 Asunnon ostaminen

4.1 Yleistä asunnon ostamisesta

Asunnon ostaminen on kokonaisuudessaan iso asia, sillä Suomalaisen yksityishenkilön suurin omaisuus on kiinni omassa kodissa. Asuntoa ostaessa ostajan tulisi aina ottaa selvää vastaavien kohteiden toteutuneiden kauppojen hintataso. Nykyisin yksityishenkilökin saa tarvittava tiedon toteutuneista kaupoista, esimerkiksi maanmittauslaitokselta, kiinteistönvälittäjiltä ja jopa internetistä. Ostajan on erittäin tärkeätä olla tietoinen ylei-

sestä hintatasosta, ettei hän maksa asunnostaan liikaa. (Västi 2017.) Kaikkia lisäkustannuksia on syytä peilata aina asunnon velattomaan hintaan, kuten erilaisia korjaustöitä asunnossa. Lisäksi on hyvä ottaa huomioon, sijaitseeko asunto omalla vai vuokratontilla, sillä se vaikuttaa asunnon hintaan. Samalla asuntoa valittaessa, on syytä huomioida hoitovastikkeen suuruus. (Rantanen 2008, 8–12.)

Ostajan tulee olla erittäin tarkkana asiakirjojen kanssa. Osakekaupassa isännöitsijäntodistus on voimassa kolme kuukautta allekirjoituspäivästä, samoin kuin kiinteistökaupassa kiinteistöpaperit (kiinteistörekisteriote, lainhuuto-, ja rasiustodistus, jossa käy ilmi kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja oikeudet, kuten kiinteistön pinta-ala ja ulosmittaus) ovat voimassa kolme kuukautta tulostuksesta. Jos ostaja tekee kaupan vanhoilla tai väärillä papereilla, hän voi tarvittaessa vaatia kaupan peruuttamista, näillä perusteilla. (Västi 2017.)

Ennen asunnon ostoa on ostajan syytä selvittää asunnosta muutama asia. Näitä ovat vakuustodistukset, kiinteistön tiedot, tekniset tiedot ja taloudelliset tiedot. Samalla ostajan on hyvä tarkistaa myyjän taustat ja referenssit. Näistä tiedoista käy ilmi onko myyjä tai rakennuttaja luotettava. Kyseistä tietoa voi etsiä internetsivuilta, kuten RALA ry:n rekisteristä. (Palviainen 2006, 7–8.) Lisäksi Osakekaupassa on tärkeitä asunnon omistajuuden selvittäminen. Usein riitatilanteissa kuten perikuntien asioissa, tällöin osakkeen omistajuus ei ole välttämättä täydellisesti tiedossa. Samalla on syytä huomioida yhtiön vastuut, sillä esimerkiksi pesutilojen kosteusongelmat ovat yleensä yhtiön vastuulla, jos märkätiloja on remontoitu ilman yhtiön lupaa niin vastuut muuttuvat. Myös maksamattomat vastikkeet ovat ongelmallisia koska, jos myyjältä jää vastikevelkoja yhtiölle, saattaa ne pahimmassa tapauksessa kaatua asunnon ostajan maksettavaksi. Osakekaupassa pitää olla tarkkana, koska osakekaupan tarjous on aina allekirjoituksella sitovaa. Tämä tarkoittaa sitä, että jos allekirjoituksen jälkeen ostaja tai myyjä peruuttaa tarjouksen yksipuolisesti, on hän velvollinen maksamaan sopimussakkoa 4 % tarjoustusta kauppahinnasta. (Västi 2017.)

4.1.1 Maanvuokraussopimus

Kun vuokrasopimuksessa on kyseessä pääasiassa kiinteistöstä tai alueesta, puhutaan maanvuokrasopimuksesta. Usein maanvuokrauskohde vuokrataan ilman rakennuksia, tällöin se voidaan vuokrata muun muassa rakennuspaikaksi. Joissakin tilanteissa maanvuokraussopimukseen voi kuulua rakennuksia, mutta niiden merkityksen tulee

olla vähäinen. Maanvuokrasopimuksessa on ehdoton muutoseikka ja se on tehtävä aina kirjallisena, jossa sovitaan kaikista sopimuksenehdoista. Maanvuokraussopimusta ei voida irtisanoa muutakin laissa määritellyillä syillä. (Kasso 2014, 40, 44.)

Asuintarkoitukseen vuokratut maanvuokrasopimukset ovat pitkiä yleensä 30–50 vuotta, kuitenkin enintään 100 vuotta. Lyhimmillään saadaan sopia 30 vuoden vuokra-ajasata, mikäli alueen varustelu muodostuu pääasiassa vuokralaisen itse rakennuttamista rakennuksista. Muissa tilanteissa vähimmäisaikaa ei ole säädetty. Usein sopimukset ovat luonteeltaan sellaisia, että vuokraoikeudenhaltia saa siirtää vuokraoikeuden toiselle ilman maanomistajan lupaa. Maanvuokraus on yleistä varsinkin suuremmissa kaupungeissa, joissa maanmyyminen ei kuulu kunnaan maapolitiikkaan. Useimmiten vuokratavan maan omistaa kyseinen kunta, mutta sen voi omistaa myös valtio, seurakunnat, yksityiset henkilöt ja yhtiöt. (Kasso 2014, 40–41, 54.)

Käytännössä tämä tarkoittaa, kun vuokratontilla olevan talon asukkaat maksavat osuutensa tontin vuokrasta kuukausittain vastikkeessa. Silloin kun vanha maanvuokrasopimus vanhenee, silloin usein vuokrasopimus uusitaan vuokra-ajan loputtua. Kuitenkin vuokranantajat tekevät samalla maavuokraan korotuksia ja näihin talon yhtiön on syytä varautua jo etukäteen. Esimerkiksi maavuokrasopimukset, jotka umpeutuvat lähiaikoina, niissä vuokrasopimukseen ei ole tullut indeksi korotuksia sekä niiden vuokrat ovat olleet alhaisella tasolla verrattuna nykypäivään. Kun vuokria korotetaan, se tulee näkymään yhtiövastikkeen korotuksena. (Yle 2014.)

4.1.2 Ennakkomarkkinointi ja ostettavaksi tarjottava

Ennakkomarkkinointi voidaan tehdä rakentamattomista tai rakenteilla olevista asunnoista. Rakennuttaja tai urakoitsija voi aloittaa ennakkomarkkinoinnin, ennen kuin varsinaista rakennuspäätöstä on vielä tehty. Tällöin ostajalla on mahdollisuus varata asunto ja rakennuttaja näkee mahdollisen kiinnostuksen asuntoa kohtaan. Samoin voidaan tehdä ennen kuin rakennus on vielä varsinaisesti valmistunut ja turva-asiakirjoja ei ole vielä toimitettu säilytettäväksi. Tässä vaiheessa ei voida tehdä sitovaa ostotarjousta, vaan ainoastaan varaus. Tällöin kuluttajalla on oikeus vetäytyä varaussopimuksesta ilman sitoumuksia. Jos kauppa peruuntuu, on varausmaksu maksettava takaisin tai kaupan toteutuessa laskettava kauppahintaan mukaan. (Keskitalo 2009, 33–34; Nevala 2016, 55.)

Ostettavaksi tarjottavalla tarkoitetaan, kun ostaja ei voi vetäytyä kaupasta ilman seuraamuksia. Ennakkomarkkinointia ei katsota ostettavaksi tarjottavaksi, jos ostaja voi vapaasti peruuttaa varauksen. Silloin, kun ostaja joutuu peruuttaessaan maksamaan korvausta menettää varausmaksun tai peruuttamisoikeus on sidottu määräaikaan, ei kyseessä ole varaussopimus. (Keskitalo 2009, 44–45; Nevala 2016, 91.)

4.2 Asunnon kauppa rakentamisvaiheessa

Kun puhutaan rakentamisvaiheessa olevasta kaupasta, tarkoitetaan keskeneräisen asunnon kauppaa. Tällöin rakennusvalvontaviranomainen ei ole vielä hyväksynyt kaikkia rakennuksia käyttöönotettaviksi. Tässä vaiheessa, kun ostetaan asuntoa, voidaan usein vaikuttaa muun muassa asunnon pintamateriaaleihin. Kuitenkin keskeneräisen asunnon ostamiseen liittyy paljon erilaisia riskejä. Yhtenä riskinä on asunnon myynti useampaan kertaan. Siksi kuluttajan suojaksi on kehitetty pakollinen RS-järjestelmä, jolla kyseiset päällekkäisyydet vältetään. RS-järjestelmä tarkoittaa rahalaitosten neuvottelukunnan suosittamaa. Tällöin rakennuttajan on muun muassa asetettava vakuudet ostajien hyväksi, jolloin vakuuksilla pyritään turvamaan kohteessa ilmenevien vikojen korjaus ja sen valmistuminen. RS-järjestelmä tulee olla ennen kuin keskeneräisiä asuntoja aletaan tarjota kuluttajan ostettavaksi. Kuitenkin RS-järjestelmää ei tarvitse olla, jos rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki käyttöönotettavaksi rakennetut tilat, eli kyseessä ei ole enää keskeneräisen asunnon kauppa. (Linnainmaa & Palo 2007, 25–26; Keskitalo 2009, 39–40, 60.)

Turva-asiakirjoihin on hyvä tutustua ennen kuin tekee ostopäätöksen. Niiden säilyttäjänä voi toimia talletuspankki, muu luottolaitos tai lääninhallitus. Mikäli laina maksetaan osittain tai kokonaan pois, osakkeenomistajilta rakennusvaiheen jälkeen saaduilta varoilla, on luottoa antavan tahon toimittava turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Mikäli luottoa on antanut useampi laitos saa perustajaosakas valita, mihin laitokseen se antaa turva-asiakirjat säilytettäväksi. Turva-asiakirjan säilyttäjän velvollisuus on tarkistaa, että sisältö vastaa valtioneuvoston asetuksia. Turva-asiakirjoja ovat muun muassa vakuus-asiakirja, rakennuslupa ja pääpiirustukset, rakennustodistus, lainhuutodistus ja yhtiön taloussuunnitelma. Ne luovutetaan asunto-osakeyhtiölle, kun rakennukset on hyväksynyt rakennusvalvontaviranomainen ja hallitus on valittu. (Linnainmaa & Palo 2007, 26–27; Kasso 2006, 56–57; Keskitalo 2009, 68–76.)

Jotta rakentamisvaiheessa olevan asunnon kauppa olisi sitova tulee se tehdä kirjallisesti. Kun kauppa on tehty, tulee perustajaosakkaan antaa turva-asiakirjoja säilyttävälle taholle välittömästi tieto kauppakirjasta, muutoin kauppa ei ole ostajalle sitova. Käytännössä tämä tarkoittaa yhtä kopiota kauppakirjasta, sitä säilyttävälle taholle. (Linnainmaa & Palo 2007, 28–29; Keskitalo 2009, 34.) Kauppa ei sido kuluttajaa, mikäli perustajaosakas ei ole antanut turva-asiakirjoja asuntokauppalaain 2 luvun edellyttämällä tavalla tai antanut riittäviä vakuuksia. (Asuntokauppalaki luku 2).

Rakentamisvaiheessa olevan asunnon kauppakirjaan on kirjattava arvioitu valmistumisaika. Ostajan on huomioitava omassa toiminnassaan, että luovutus ajankohta voi viivästyä 30 päivää. Jos se viivästyy enemmän, aletaan soveltaa viivästystä koskevaa säädöstä, siten että luovutuksen olisi pitänyt tapahtua 30:n päivän kohdalla. Ostajalla on oikeus purkaa kauppa myyjän viivästysten vuoksi. Tällöin viivästysten tulee olla yli 60 päivää, tai ostaja joutuu kohtuuttomaan tilanteeseen. Myyjällä on kuitenkin oikeus selvitykseen, jolloin on mahdollista estää kaupanpurku. (Keskitalo 2009, 139–141.)

Kauppahinnan maksu on suositeltavaa sovittavaksi erääntymään osissa, sitä mukaa, kun asunnon rakentaminen edistyy. Ostajan ei suositella maksamaan maksuja nopeammassa tahdissa. Lisäksi maksun viimeinen 10 % saa erääntyä vasta sen jälkeen, kun ostajalla on ollut kohtuullinen aika tarkastaa ostamansa asunto ja hän on saanut sen hallintaansa. Lisäksi vähintään 2 % kauppahinnasta tulisi tallettaa ”sulkutilille”, jonka myyjä saa aikaisintaan kuukauden päästä siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle. Tämän tarkoituksena on taata sopimuksen oikeudenmukaisuus, jolloin ostaja voi tarvittaessa tehostaa oikaisuvaatimuksiaan estämällä vakuuden vapautumisen. Jos ostaja ei estä vakuuden vapautumista määräajan kuluessa, se vapautuu myyjälle. Ostaja voi ilmoittaa pankille vapautumiseneston, joko suullisesti tai kirjallisesti. Myyjällä on oikeus viivästys korkoon, jos vapautumisenestämiselle ei ole perusteita. Tarvittaessa voidaan sopia että 2 % erääntyy vasta kuukauden kuluttua, siitä kun asunnon hallinta on luovutettu, jolloin ostajalla on aikaa tarkistaa ostamansa kohde. (Linnainmaa & Palo 2007, 29; Keskitalo 2009, 123–125.)

4.3 Uuden asunnon ostaminen

Uuden asunnon kaupalla tarkoitetaan, kun se joka omistaa rakentamisen aikana asunto-osakkeen myy rakennutetun tai rakentamansa asunnon. Lisäksi tällöin ei ole ky-

seessä RS-järjestelmään kuuluvasta kohteesta. Aina kuitenkin asunnon ei tarvitse olla uudisrakentamista, joissakin tilanteissa riittää, kun korjaus- tai lisärakentaminen on verrattavissa siihen. Samoin uuden asunnonkaupasta on kyse, silloin kun elinkeinonharjoittaja, joka ei ole perustajaosakas myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäisen kerran. (Linnainmaa & Palo 2007, 22–23; Keskitalo 2009, 114.)

Korjausrakentamisella tarkoitetaan sitä, että tehdään raskaita korjauksia rakennukseen, joiden tarkoituksena on luoda koko rakennuksesta uuden veroinen. Käytännössä tällä tarkoitetaan kaikkien rakennuksessa olevien teknisten laitteiden uusimista. Tähän tarvitaan aina rakennuslupa. (Nevala 2016, 87–89.)

Asuntokauppalaissa on määritelty ostajan velvollisuudesta maksaa kauppahinta tai sen erien erääntymisestä sekä summasta. Ne on talletettava myyjän valitsemalle pankkitilille, sen jälkeen, kun ostajalle on luovutettu asunnon hallinta ja hänellä on ollut kohtuullinen aika tarkastaa asunto. Kauppahinta maksetaan samaan aikaan kun asunnon hallinta ja sitä todistava asiakirja, kuten osakekirja luovutetaan ostajalle, ellei ole toisin sovittu. Kuitenkin maksusta viimeinen vähintään 10 % saa erääntyä vasta sen jälkeen, kun ostajalla on ollut kohtuullinen aika tarkastaa ostamansa asunto ja hän on saanut sen hallintaansa. Samoin tässä talletetaan vähintään 2 % kauppahinnasta ”sulkutilille”, kuten rakennusvaiheessa olevan asunnon kaupassa. (Keskitalo 2009, 123–125.)

4.4 Käytetyn asunnon kauppa

Asuntokauppalaissa tai sen esitöissä ei ole määritelty käytettyä asuntoa. Kuitenkin aina kun ei puhuta uudesta asunnosta, kyseessä on käytetyn asunnon kauppa. Tällöin on kyse asunnosta, joka on otettu aikaisemmin käyttöön. Käytetystä asunnosta on hyvä tarkistaa märkätilojen kunto, seinien halkeamat ja mahdolliset vuotojäljet sekä mahdolliset korjaustarpeet. Samalla on hyvä tarkistaa, mitkä varusteet kuluvat kauppaan ja mikä niiden kunto on. Näitä tarkistettavia varusteita ovat muun muassa sälekaihtimet, pesukone ja muut laitteet. (Kasso 2006, 53–55; Keskitalo 2012, 21–22.)

Kun harkitaan käytetyn asunnon ostoa, on syytä tutustua erilaisiin asiakirjoihin, joita ovat isännöintitodistus, josta käy ilmi aikaisemmin tehdyt remontit. Lisäksi asunnon uudella omistajalla on vastuu maksaa maksamattomat yhtiövastikkeet kolmen kuukauden ajalta, joten on hyvä tarkistaa isännöitsijältä, onko kaikki maksut suoritettu ennen asuntokauppaa, jotta tule turhia kuluja ei tule maksettavaksi. (Kasso 2006, 53–55.)

4.5 Reklamaatio ja virhevastuu

Ostajalla on oikeus reklamoida asunnossa olevista virheistä, kuitenkin asunnon virheet ja vaatimukset pitää ilmoittaa myyjälle kohtuullisessa ajassa. Asuntokauppalaissa ei ole määritelty tuleeko reklamaation olla kirjallinen vai suullinen, kuitenkin on suositeltavaa tehdä reklamaatio kirjallisena. Tilanteen mukaan katsotaan, mikä on kohtuullinen aika, kuluttajariitalautakunta on katsonut 3–4 kuukautta kohtuulliseksi ajaksi. Kuitenkin hovi-oikeudessa on hyväksytty, joitakin tapauksia 4–7 kuukauden reklamaatioajalla. Kun asuntokauppalaki uudistui vuonna 2006. Ostajalle on annettu kahden vuoden määräaika laskettuna asunnon hallinnan luovutuksesta alkaen, jolloin ostajan tulee vedota virheeseen ja esitettävä alustavat vaatimuksensa. Jos tähän mennessä ei ole ilmoitettu myyjälle virheestä, ostaja menettää oikeutensa vedota siihen. (Keskitalo 2012, 61–68, 87.) Kuitenkin ostajan vastuulla on selvittää reklamaation syy. Esimerkiksi ostaja reklamoi terveyshaitasta tai hajuhaitasta, jolloin reklamaatio on tehty liian yleisellä tasolla. Tällöin ostajan pitää selvittää, mistä mahdollinen haju- tai terveyshaitta aiheutuu. (Järvensivu 2015.)

Kun ostaja on tehnyt reklamaation, tulee myyjän aktiivisesti alkaa hoitaa asiaa. Jos reklamaatio on tehty vähäisestä virheestä voi myyjä olla yhteydessä suoraan ostajaan. Tällöin myyjä voi ehdottaa ostajalle asian sopimista kohtuullisella korvauksella. Kuitenkin kun kyseessä on ollut piilevästä virheestä, voi myyjä tarjoutua korjaamaan sen kustannuksien säästämiseksi, silloin on syytä palkata työn valvoja ja laatia korjaussuunnitelma sekä sopimus. (Järvensivu 2015.)

Myyjän käyttäytyessä huolimattomasti tai kunnianvastaisesti, ostaja voi ilmoittaa virheestä kahden vuoden jälkeenkin. Tällaisia tilanteita ovat muun muassa, kun myyjä on salannut tai koittanut peitellä olemassa olevia virheitä tai myyjän ammattitaidottomasti toteuttama remontti tai rakentaminen. Myyjällä on reklamaatioilmoituksen myötä oikeus varautua käsittelyyn ja mahdollisesti korjata havaitut virheet tai tehdä sovintotarjous. Tämä koskee erityisesti yksityishenkilöiden välistä kauppaa. (Keskitalo 2012, 69–70, 79–80.)

Ennakkotarkastus koskee sekä käytetyn että uuden asunnonkauppaa. Sillä ostajan jättäessä ennakkotarkastus tekemättä ennen kaupantekoa, hänellä ei ole oikeutta ve-

dota virheeseen, jonka hän olisi voinut havaita ennakkotarkastusta tehdessään. Tämän takia on tärkeätä hoitaa ennakkotarkastus huolellisesti. (Keskitalo 2012, 95–96.)

4.6 Asunnonoston jälkeen

Kun asunnosta on tehty kaupat ja omistajan vaihdos tehdään osakkaan pyynnöstä, jolloin hänen saantonsa tulee yhtiön osakeluetteloon. Tämä voidaan kuitenkin tehdä vasta sen jälkeen, kun ollaan varmoja kuka oikeasti omistaa asunnon, sillä hetkellä. Osakeluettelomerkintää varten toimitetaan usein kopio kauppakirjasta, selvitys varainsiirtoverosta ja kopio osakekirjan siirrosta isännöinnille. (Nevala, ym. 2008, 42.)

Asunto-osakeyhtiö lain 2 luvun 6 §:n on sanottu, että osakkeenomistajalle on annettava osakekirja, joka on painettu painolaitoksessa. Painolaitoksen on sovellettava turvajärjestelmää, joka estää useamman osakekirjan painamisen samasta osakeryhmästä. Osakekirjan saa antaa vain osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle. Lisäksi lain luvun 2 7 §:n kertoo, mitä osakekirjassa on oltava. Niitä ovat yhtiön toiminimi sekä yrittys- ja yhteisötunnus, osakkeiden järjestysnumerot tai osakkeiden lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero, tieto minkä osakehuoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa, maininta 5 §:n mukaisesta lunastuslausekkeesta sekä muualla laissa osakekirjaan merkittäväksi säädetyt tiedot. Luvussa 13 § kerrotaan omistusoikeuden siirron merkitsemisestä osakeluetteloon. Silloin kun osakkeen saaja ilmoittaa yhtiölle omistusoikeuden tai muun muutoksen on se merkittävä viivytyksettä osakeluetteloon, kunhan siitä on esitetty luotettava selvitys. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009).

Jos asuntokaupat on tehty välitysliikkeen välityksellä, tulee välittäjän neuvoa omistusoikeuden rekisteröinnissä ostajaa. Lisäksi välitysliikkeen tulee käytetyn asunnon kotipaikkakunnan veroimistoon toimittaa varainsiirtoveron valvontalomake. Samoin välittäjän on huolehdittava ostajalle asunto-osakkeen tai kiinteistön kohdalla panttikirjojen luovutuksesta kauppakirjan mukaisesti. (Nevala ym. 2008, 42.)

5 Asunnon myyminen

5.1 Huomioitava ennen asunnon myymistä

Kun harkitsee asunnon myymistä, on hyvä pohtia, milloin asunnon laittaa myyntiin, sillä ennen hiljaista myyntikautta ei ole paras mahdollinen aika, pistää asuntoaan myyntiin. Samoin, jos puhutaan asunto-osaakeyhtiöstä ei kannata laittaa asuntoa myyntiin ennen suurta remontti, joita voivat olla putkiremontti tai julkisivusaneeraus. Tällöin voi olla järkevämpää myydä asunto vasta remontoituna varsinkin silloin, kun remontin kulut ovat olleet kohtuulliset. (Asuntolaina. Asunnon myyminen.)

Myyjällä on velvollisuus kertoa myynnissä olevasta asunnosta tietyt asiat, niistä on määrätty muun muassa asuntokauppalaissa. Välittäjää ja elinkeinonharjoittajaa koskee myös kuluttajasuoja laki ja asetus asunnon markkinoinnissa annettavista tiedoista. Kun kyse on, käytetyn asunnon myynnistä tulee antaa tietoja, jotka voisivat vaikuttaa ostopäätökseen. Kuten tiedot asunnosta ja sen ympäristöstä sekä mahdollisista vioista tai puutteista. Samoin myyjän on aina kerrottava ostajalle talon taloudelliset asiat, kuten vastikkeet ja lainaosuudet. On hyvä huomioida, että uuden asunnon myynnissä myyjän antamien tietojen tulee olla tarkemmat, kuin käytetyn asunnon kaupassa. (Nevala 2016, 51–54.)

Asunnon myyntihinnan arviota voi pyytää välittäjältä, jolloin kannatta neuvotella useamman välittäjän kanssa, silloin saa useamman mielipiteen myyntihinnasta. Se on usein 2-5 % alle pyyntihinnan, kuitenkin on syytä varautua jopa 10 % alle pyyntihinnan myyntitarjouksiin, joita kannattaa miettiä potentiaalisina tarjouksina. Pyyntihintaa ei kannata asettaa aluksi liian korkealle, sillä se karsii asunnosta kiinnostuneita ostajia. (Asuntolaina. Asunnon myyminen.)

5.2 Verovapaa myyminen

Kun puhutaan verovapaasta myynnistä, puhutaan myyntivoiton verovapaudesta. Tällöin myyntihinnasta vähennetään hankinta ja myyntikustannukset, jonka jälkeen jää luovutusvoitto tai -tappio. Hankintahinnaksi voidaan katsoa kuluvan muun muassa välityspalkkio tai remontointi kulut. (Hyvärinen 2017.)

Oman omistusasunnon myyminen on verovapaata, jos sen on omistanut sekä siinä on asunut yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Asunto on voinut toimia vakituksena asuntona, joko itselle tai omalle perheelle. Tilapäinen poissaolo ei katkaise omistus-asumista, jos asunto on varattuna omaan käyttöön, kuitenkin asunnon vuokralle pistäminen katkaisee asunnon yhtäjaksoisen käyttämisen. Kun asunnon verovapaan myyntikriteerit on kerran täyttyneet, niin niitä ei voi enää menettää. Tällöin asunnon voi laittaa vuokralle ja myydä verovapaasti myöhemmin. (Huolman-Lakari 2016, 177–178.)

Yleensä voi olla vain yksi vakituinen asunto kerrallaan, kuitenkin on muutamia poikkeuksia, milloin voi olla kaksi vakituista asuntoa, jolloin sovelletaan verovapaussäädöksiä. Näitä ovat muun muassa vierekkäiset asunnot talonyhtiössä ja puolisoitten omat asunnot omissa kotikunnissaan, toisen puolison opiskeluiden tai töiden vuoksi. (Huolman-Lakari 2016, 187.)

5.3 Verollinen myyminen

Asunnon myynti on verollista, kun asunto myydään ennen sen verovapaan myynnin ehtojen täyttymistä. Asunnosta saaduista myyntivoitoista menee pääomatuloveroa, joka on tällä hetkellä 30 % ja 30 000 € ylittävästä osasta maksetaan 34 % veroa. Myyntivoiton voi laskea parilla eri tavalla. Ensimmäinen tapa on vähentää luovutushinnasta hankintamenot ja voiton hankkimisesta syntyneet menot. Toinen tapa on vähentää luovutushinnasta hankintameno-olettama. Omaisuuden hankintamenoiksi katsotaan myös perusparannukset, jotka ovat tapahtuneet asunnonomistamisen aikana. (Huolman-Lakari 2016, 210–211.)

Tappio ei yleensä ole verovähennysoikeudellista. Kuitenkin, jos asunnonmyynnin verovapauden ehdot eivät täyty, tällöin myös tappio on verovähennysoikeudellista. Asunnon myynnistä tulleen tappion voi vähentää myyntivuonna ja sitä seuraavana viitenä vuotena myyntivoitoista, sitä mukaan, kun voittoa ehtii kertyä. (Huolman-Lakari 2016, 211.)

5.4 Välittäjä

Ennen kuin asunnon laittaa myyntiin, kannattaa pohtia, tarvitaanko välittäjää vai voisiko itse myydä asuntonsa. Jos on kokemusta asunnon markkinoinnista ja aikaa hoitaa sitä

sekä aikaa pitää asuntonäyttöjä, voi olla turha maksaa välittäjän palkkiota. Kuitenkin, jos epäilee omia kykyjä saada asunnosta oikean hintaa voi olla parempi ratkaisu valita välittäjä hoitamaan asuntokauppaa. (Asuntolaina. Asunnon myyminen.)

Välittäjän välityspalkkio voi määräytyä kahdella tavalla. Ensimmäisenä on nykyisin suosiossa oleva kiinteä välityspalkkio. Toinen tapa on provisioin pohjalta muodostuva välityspalkkio. (Asuntolaina. Asunnon myyminen.) Tällöin välityspalkkion suuruuden tulee olla kohtuullinen. Usein välityspalkkion suuruus on 4–7 % asunnon velattomasta hinnasta, on hyvä huomioda, että välityspalkkion maksaa aina toimeksiantaja. (Keskitalo 2012, 334–335.)

Kun asuntokauppa tehdään välittäjän välityksellä, tulee tehdä toimeksiantosopimus, joko kirjallisesti tai sähköisesti, niin että kumpikin osapuoli tarvitaan sopimuksen muuttamiseen. Lain mukaan sähköpostin välityksellä tehty sopimus ei ole pätevä. Kuitenkin välityskohteeseen liittyvistä muutoksista voidaan sopia muun muassa puhelimesta, näitä voivat olla myyntihinta. Riitatilanteessa näyttövelvollisuus on usein välittäjällä. Kun toimeksiantosopimus tehdään, on syytä selvittää ainakin muuta asia, niitä ovat toimeksiantajan nimi ja osoite, välitysliikkeen tiedot, toimeksiannon sisältö sekä toimeksiannon vastaanotto päivä ja voimassaoloaika. On hyvä muistaa, että jos omistajia on useampi, tulee siinä olla kaikkien allekirjoitukset tai valtakirjat. (Keskitalo 2012, 289–291.)

Toimeksiantosopimuksesta tehdään kaksi samanlaista kappaletta, joista kumpikin osapuoli saa yhden. (Nevala, ym. 2008, 8). Toimeksiantosopimuksen enimmäisvoimassaoloaika on neljä kuukautta kerrallaan. Jos sopimuksessa ei ole määritelty voimassaoloaika, saa toimeksiantaja lopettaa sopimuksen, milloin vaan. Uuden toimeksiantosopimuksen saa tehdä aikaisintaan kuukausi ennen vanhan sopimuksen loppua. Toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa sopimus muun muassa silloin kuin oman tai lähiomaisen sairauden sekä kuoleman seurauksena, viranomaisten toiminnan takia tai muusta itsestään riippumattomasta syystä. (Keskitalo 2012, 292–295.)

6 Asunnon vaihto

6.1 Tietoa asunnon vaihdosta yleisesti

Kun suunnitellaan asunnon vaihtoa, on syytä pohtia, millä tavalla itse haluaa asuntoa vaihtaa ja mikä vaihtoehto sopii itselle parhaiten (Asuntolaina. Asunnon myyminen). Asuntoa vaihtaessa on hyvä huomioida, että elinkeinon harjoittamiseksi katsotaan toiminta, jossa ostetaan asunto kunnostettavaksi ja sen jälkeen se myydään paremmalla hinnalla. Se kuitenkin vaatii, että toiminta on riittävän laajaa ja toistuvaa. (Keskitalo 2012, 28.)

Asunnon vaihtamista on koitettu helpottaa monella tapaa, muun muassa Suomen hypoteekkiyhdistys on yhteistyökumppaneidensa kanssa luonut vaihtoasuntokonseptin, jossa Hypo voi ostaa vanhan pääkaupunkiseudulla sijaitsevan asunto-osakkeen. Kuitenkin silloin tulee ostaa uusi asunto rakennusliikkeiden erikseen sovitusta rakenteilla olevista uudiskohteista. Tällöin Hypo ostaa asunnon kaupantekoajan käypään hintaan, jos kyseinen asunto soveltuu heille, sillä he eivät muun muassa, osta kiinteistöjä. Kun asunto on myyty Hypolle, voi siinä asua vuokralla, niin kauan kunnes uusi asunto on valmis. Tällöin vuokra on 5 €/m² kuukaudessa, jonka lisäksi tulee yhtiövastike ja asuminen muut kulut sekä 3 kk vuokravakuus ja välityspalkkio vanhanasunnon kaupasta, joka on 1,24 %, johon sisältyy alv. (Suomen hypoteekkiyhdistys; YIT.)

6.2 Asunnon vaihdon vaihtoehdot

Asunnon vaihdon voi hoitaa kolmella eri tavalla, joista ensimmäisessä ostetaan ensin uusi asunto ja vasta sen jälkeen myydään vanha omistusasunto. Toisena vaihtoehtona on myydä ensin asunto ja sen jälkeen vasta ostaa uusi asunto. Viimeisenä pidetään vanha asunto ja laitetaan se vuokralle.

Asunnon ostaminen ennen vanhan asunnon myyntiä, on taloudellisesti haastavaa, sillä kaikki riippuu siitä myöntääkö pankki sinulle väliaikaisen rahoituksen uuteen asuntoon. Väliaikaiseen rahoitukseen vaikuttaa muun muassa se, paljonko vanhaa lainaa on maksamatta sekä paljonko se on uuden asunnon hinnasta, kotitalouden tulot ja lainan ohella toimivat vakuudet. Tämä selviää parhaiten keskustelemalla eri pankkien kanssa. (Asuntolaina. Asunnon myyminen.) Kun asunnon ostaa ennen vanhan myymistä on

riskinä joutua kahden asunnon loukkuun. Tällöin vanha asunto ei ole mennyt kaupaksi suunnitelmien mukaan. Tämä tarkoittaa käytännössä, sitä että kustannuksia muodostuu kahdesta asunnosta sekä pitkään jatkuessaan voi edesauttaa talousahdinkoa, jolloin päätetään luopua vanhasta asunnosta aivan liian halvalla. (Asuntokauppa opas.)

Kun vanha asunto myydään ensin ja vasta sen jälkeen ostetaan uusi omistusasunto, on asunnon myynnistä kertynyt pääomaa, jolla on helppo tarttua mieleiseensä asuntoon. Kuitenkin tällöin on syytä varautua siihen, että joutuu asumaan hetken vuokralla, sillä mieleistä asuntoa ei välttämättä löydy ennen kuin uudet omistajat muuttavat asuntoon. Tämän vuoksi joutuu muuttamaan kahteen kertaan ja tästä aiheutuu lisäkuluja. Kuitenkin ostajan kanssa voi koittaa neuvotella pidemmästä muuttoajasta, silti unelmien asunnon etsimiseen ei jää hirveästi aikaa. (Asuntolaina. Asunnon myyminen.)

Vanhan omistusasunnon voi laittaa myös vuokralle, tämä on hyvä vaihtoehto asunnon vaihtoon silloin, jos taloutesi kestää uuden ja vanhan asunnon asuntolainat. Tästä vaihtoehdosta löytyy paljon positiivista, sillä vuokralainen maksaa vähitellen asuntolainaa pois vanhasta asunnosta, samalla asunnon arvo on voinut nousta. Lisäksi voi tulevaisuudessa antaa sen lapsille käyttöön tai muuttaa siihen itse takaisin. Kuitenkin ennen kuin ryhtyy asuntosijoittajaksi, on syytä miettiä ainakin muutama asia tarkkaan. Näitä ovat muun muassa isojen remonttien tuleminen asuntoon, oman talouden näkymät pitkällä aikavälillä, koron vuosinäkymät ja pääomatuloon tulevat mahdolliset muutokset. (Asuntolaina. Asunnon myyminen.)

6.2.1 Yleistä asunnon vuokrauksesta

Yhä useampi kasvukeskuksissa asuva laittaa ensiasuntonsa vuokralle ja ostaa itselleen uuden asunnon. Tilastokeskukselta saatujen uusimpien tietojen valossa osakeasuntojen hinnat laskivat 2016 vuoden marraskuussa koko maassa 1,1 % lokakuuhun verrattuna. Silti pääkaupunkiseudun hinnat ovat 2,9 % korkeammat kuin edellisenä vuonna samaan aikaan. Kun pohditaan kannattaako omistusasunto vuokrata, on huomioitava, että tällä hetkellä vuokrien hinnat ovat nousseet asuntojen hintoja enemmän. Kiinteistömaailman Erkki Heikkisen mielestä omistusasunnon vuokralle laittaminen on järkevä sijoitus, jolla saa kasvatettua pääomaatuloja ja jolla voi helpottaa omaa taloudellista tilannetta. (Koskinen 2016.)

Asuntoa vuokratessa on otettava huomioon mahdolliset riskit, sillä Suomen lain mukaan ihmistä ei saa potkia kadulle, vaikka vuokrat olisivatkin maksamatta. Sillä huono vuokralainen voi olla jopa puoli vuotta vuokralla, vaikkei hän ole maksanut vuokraa. Lisäksi, jos vuokralainen todetaan varattomaksi, ei hän joudu korvaamaan maksamattomia vuokria. Samalla on syytä varautua mahdolliseen tilanteeseen, joissa vuokralaiset pilaavat kiinteistön, ja josta koko vastuu jää omistajalle. Esimerkiksi tilanne on voinut olla, että vuokranantaja on saanut vuoden aikana vuokraa 1000 € kuukaudessa joka tekee vuodessa $12 \cdot 1000 = 12.000$ €. Tämä on vuokranantajan pääomatuloa, mistä hän maksaa 30 % veroa eli vuoden aikana tuloja on tullut 8000 €, josta menee vielä kiinteistövero ym. Jos asukas pilaa asunnon ja hakeutuu varattomaksi sekä hänellä on maksamattomia vuokria niin tappio omistajalle saattaa olla jopa kymmeniä tuhansia euroja. Kuitenkin osakemuotoista huoneistoa on nykyisin helppo vuokrata ja löytää hyviäkin vuokralaisia, koska osassa suomea asuntojen hinnat ovat ryöstäytyneet käsistä. (Västi 2017)

6.2.2 Asunnon vuokrauksesta huomioitavaa

Kun asuntoa vuokrataan, vuokranantaja olettaa saavansa tuottoa pitkällä aikavälillä. Asunnon vuokrauksesta syntyvät tulot kuuluvat pääomatulo verotuksen piiriin. Tästä voidaan vähentää vuokraamisesta aiheutuvat kustannukset, jolloin vain erotus menee, pääomaverotuksen mukaan 30 % tai 34 %. Hankkimiskustannuksia voivat olla muun muassa hoitovastike, sähkö, ja vesimaksut, huoneiston remontoinnista syntyvät kulut sekä vuokralaisen hankinnasta aiheutuneet kulut. (Huolman-Lakari 2016, 152, 156–158.) On syytä huomioida, että kuluttajana voidaan pitää henkilöä, joka hankkii asunnon vuokrataksaan, sen asumiskäyttöön. Jos asuntoa vuokrataan muuhun kuin asumiskäyttöön tai vuokraustoiminta on laajaa, ei kyseessä ole enää kuluttaja vaan se katsotaan elinkeinotoiminnaksi. Tämä vaikuttaa muun muassa verotukseen. (Keskitalo 2012, 27.)

Vuokrasopimus on suositeltavaa tehdä kirjallisena, näin kummankin osapuolen on helppo tarkistaa, mitä ollaan sovittu. Sopimuksen tulee olla selkeä ja ilmoitettu kaikki asiat, mistä ollaan sovittu sekä siinä tulee olla nimetty kaikki liitteet, joiden halutaan tulevan osaksi sopimusta. Lisäksi avoimuus on tärkeä osa sopimuksen luomista. Tällöin on hyvä kertoa, hakeeko pitkälle vai lyhyelle aikavälille vuokralaista. Kun itse on avoin vuokralaiselle voi olettaa samaa myös vuokralaiselta. Lisäksi on hyväksi tarkistaa vuokralaisen maksukyky. Tällaisia voivat olla suositukset aikaisemmilta vuokranantajil-

ta tai luottotietojen tarkistaminen. Jos vuokrasopimus tehdään suullisena tai sopimuksessa ei mainita vuokrasuhteen kestoa, se on aina toistaiseksi voimassa oleva. On hyvä huomioida, että määräaikainen sopimus on voimassa määräaikaan asti. Määräaikaisen vuokrasopimuksen pituudesta ei ole säädetty laissa, joten se voi periaatteessa olla kuinka lyhyt tai pitkä tahansa. Kuitenkin on syytä välttää kohtuuttoman pitkää määräaikaista vuokrasopimusta, sillä ne voidaan viedä soviteltavaksi. Jos samalle vuokralaiselle vuokraa asunnon useammin kuin kaksi kertaa peräkkäin ja jaksot ovat olleet vähintään kolmen kuukauden kestoisia, muuttuu vuokrasuhde toistaiseksi voimassa olevaksi. Vuokranantajan on kohteliasta, muistuttaa määräajan umpeutumisesta hyvissä ajoin vuokralaista. (Hienonen & Kinnunen & Viita 2015, 13–17, 23–24 & 66; Rikalainen 2009, 27–29.)

Vuokralaisen oikeutta asua perheen kanssa ei voida rajoittaa, vaikka alussa asunto olisi vuokrattu yhdelle henkilölle. Kuitenkin on asianmukaista ilmoittaa muutoksista vuokranantajalle esimerkiksi, lapsen syntyessä. Samoin vuokraisella on oikeus siirtää vuokraoikeus puolisolalle, lapselle tai vanhemmilleen. Tämä on ilmoitettava vuokranantajalle välittömästi kirjallisesti, mutta vuokranantaja ei voi tätä estää. Lisäksi vuokralaiselle on tarjottava mahdollisuus tutustua asuntoon näytössä ja tarjottava tiedot tulevista remonteista ym. (Hienonen & Kinnunen & Viita 2015, 18–21, 39.)

6.2.3 Vuokrasuhteen irtisanominen ja vakuudet

Kummallakin osapuolella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Se on tehtävä kirjallisena ja irtisanomisaika lasketaan sen kuun viimeisestä päivästä, jolloin irtisanomisilmoitus on jätetty. Vuokralaisen irtisanomisaika on yhden kuukauden, kun vuokranantajan puolelta kolme kuukautta ja yli vuoden kestäneessä vuokrasuhteessa puoli vuotta. Tästä voidaan sopia toisin, kuitenkin ei vuokralaiselle heikentävästi. Usein on kuitenkin sovittu ensimmäinen mahdollinen irtisanomisaika, joka voi olla esimerkiksi vuoden päästä sopimuksen teosta. Vuokranantaja voi irtisanoa sopimuksen vain perustelluista syistä, joita voivat olla muun muassa huoneiston myynti tai anto perheenjäsenelle. Lisäksi tietyissä tilanteissa vuokrasuhde voidaan purkaa. Näitä tilanteita on muun muassa vuokran maksamatta jättäminen kahtena- kolmena kuukautena. On huomioitava, että vuokralainen tarvitsee puolisonsa suostumuksen irtisanoakseen vuokrasopimuksen, jos he asuvat yhdessä. Kyseessä voi olla joko aviopuolisot tai avopuolisot. (Hienonen & Kinnunen & Viita 2015, 63–67; Rikalainen 2009, 27, 135–157.)

Kumpikin osapuoli voi pyytää vakuuden, mutta on yleisempää, että vuokranantaja pyytää vakuuden. Vakuuden suuruuden pitää olla kohtuullinen, mutta se voi olla enintään kolmen kuukauden vuokran suuruinen. Yleisimmin vakuuden määrä on kahden tai kolmen kuukauden vuokra. Jos käy niin, että vuokralainen ei maksa vakuutta, se oikeuttaa vuokrasuhteen purkuun. kuitenkin jos vakuus ehditään maksamaan ennen, kuin ilmoitus vuokrasuhteen purkamisesta saapuu, vuokrasuhdetta ei voi enää purkaa. Kun sovitaan vuokravakuudesta, on huomioitava, mihin se voidaan käyttää. Vuokravakuus ei saa sekoittua vuokranantajan omaan varallisuuteen, vaan se on syytä pitää erillisellä tilillä. Kun vuokrasuhde loppuu vuokranantajan, on maksettava vuokravakuus vuokralaiselle täysimääräisenä, ellei vuokrat ole maksamatta tai korjaustyöt aiheuttava kustannuksia. Lisäksi vuokrahuoneiston siivoamattomuus vuokrasuhteen päättyessä voi olla syy vuokravakuuden palauttamattomuuteen. (Hienonen & Kinnunen & Viita 2015, 72 & 75–76; Rikalainen 2009, 65–78.)

7 Työprosessi ja oppaan esittely

7.1 Työprosessin kuvaus

Aloitin opinnäytetyöprosessini syyskuussa 2016, jolloin mietiskelin ja muokkasin erilaisia opinnäytetyön aiheita. Lopulta ohjaajan kanssa keskusteltuani minulle alkoi muodostua selkeä kuva ja kokonaisuus siitä, mistä haluan tehdä opinnäytetyöni, sekä mahdollisesta aiheen rajauksesta. Lopulta kiinnostus asuntokauppaan ja halu luoda jotain konkreettista muodostivat idean tehdä omistusasunnon vaihtajan oppaan, joka tarkentui opinnäytetyötä tehdessäni asunto-osakeyhtiöön, sillä muutoin oppaasta olisi tullut todella laajaa.

Kun olin saanut päätettyä opinnäytetyön aiheen, aloin tutustua toiminnalliseen opinnäytetööhön ja hakemaan tietoa työn viitekehykseen. Pääsin teoriaosuuden kirjoittamisessa vauhtiin joululomalla, jolloin minulla oli aikaa syventyä tarkemmin aiheeseen. Koska aihe on minusta kiinnostava, huomasin, että minulla oli vaikeuksia pysyä rajauksessani, sillä mielenkiintoista tietoa tuntui löytyvän kaikkialta. Tämä vaihe oli minulle koko opinnäytetyöprosessini opettavin vaihe, sillä minulla ei ollut entuudestaan mitään kokemusta asunnon ostamisesta tai myymisestä. Aloin prosessin edetessä ymmärtämään, mitä kaikkea tulisi huomioida asuntokaupassa ja miten isosta kaupasta silloin on

kyse. Esimerkiksi jos sattuu ostamaan hometalon, voi joutua pitkään, raskaaseen ja kalliiseen oikeustaisteluun, jossa kulut voivat nousta lopulta todella koviksi.

Aloitin oppaan kirjoittamisen ja muokkaamisen, saatuni mielestäni hyvän teoriapohjan kasaan. Samalla aloin pohtia oppaan visuaalista ilmettä ja sitä, minkälaisen kokonaisuuden halusin oppaasta luoda. Koska tarkoituksenani oli tehdä mahdollisimman helpoluinen ja selkeä, pyrin tuomaan asiat esille selkeästi ja lyhyesti. Jottei oppaasta olisi tullut liian raskas, laitoin siihen kuvia ja linkkejä, joista löytyy lisää tietoa asiasta kiinnostuneelle.

Opinnäytetyöprosessini lopussa hioin opinnäytetyötäni ja opastani entistäkin selkeämmäksi ja poistin huolimattomuusvirheitä, joita oli tullut kirjoittamisen aikana. Lisäksi pohdin paljon sitä, olenko varmasti huomioinut kaiken oleellisen, joka liittyy aiheeseeni ja poistanut tekstit, jotka menevät rajaukseni yli.

7.2 Oppaan käyttötarkoitus

Opinnäytetyöni toiminnallinen osa on asunnon vaihtajan opas asunto-osakeyhtiössä. Oppaan tarkoituksena on, tarjota kaikki tarvittava tieto löytyy yhdestä paikasta ja että se tukea sekä auttaa asunnon vaihtajaa prosessin miettimisessä. Opas on laadittu vastaamaan suurimpiin kysymyksiin, jolla asunnon vaihtaminen herättää, ja tukemaan asunnonvaihtajaa päätöksen tekemisessä.

Koska kyseessä on asunnon vaihtajan opas, jää oppaassa ensiasunnon ostamisen sekä kiinteistökauppoihin liittyvät tiedot pintapuolisiksi. Oletan opasta lukevan tehneen jo yhden onnistuneen asuntokaupan, minkä vuoksi en selitä oppaassa kaikkia asioita yksityiskohtaisesti, kuitenkin muistin virkistämiseksi olenkin muutamia perusasioita avannut tarkemmin.

7.3 Oppaan rakenne ja sisältö

Olen pyrkinyt huomioimaan ohjetta kirjoittaessani tulevat lukijat ja täten pitämään oppaan selkeänä ja käytännönläheisenä. Tämän vuoksi oppaassa ei käsitellä lakipykälää, mutta lakiin löytyy linkki aiheesta kiinnostuneelle. Tekstin seassa on muutamia aihe-

seen liittyviä linkkejä, josta on helppo tarkastella aihetta laajemmin. Lisäksi oppaan lopussa on myös muutamia hyviä lähteitä, jos aiheeseen haluaa perehtyä tarkemmin.

Opas alkaa sisällysluettelolla, joka auttaa lukijaa hahmottamaan oppaan kokonaisuutena sekä löytämään itselleen tärkeät kohdat. Lisäksi oppaan alkuun on koottu sanasto, johon on koottu mielestäni tärkeää asunnon vaihtamiseen liittyvät sanat. Muistin virkistämiseksi oppaan loppuun on koottu asunnon vaihtajan muistilista, josta on helppo tarkastella, mitä on tehty ja mitä on vielä tehtävänä.

Olen pyrkinyt luomaan oppaasta selkeän ja helppolukuisen kokonaisuuden, minkä vuoksi olen pyrkinyt tekemään visuaalisesti mukavan näköisen oppaan, jossa kappaleiden pituudet olisivat sopivan mittaisia. Lisäksi olen pyrkinyt oppaassa siihen, ettei koko opasta ole pakko lukea, vaan siitä voi etsiä vain itseään askarruttavat asiat.

8 Johtopäätökset

8.1 Yhteenveto

8.1.1 Asunnon ostaminen

Asuntoa ostettaessa on hyvä tutustua halutun alueen hintatasoon, jolloin ei tule maksaneeksi asunnosta liikaa. Samalla on syytä tutustua kohteeseen esimerkiksi tutustumalla isännöintitodistukseen ja muissa turva-asiakirjoissa huolellisesti. Tällöin tietää varautua mahdollisiin remontteihin, joita on tulossa tulevaisuudessa. Samalla on mahdollista tarkistaa, onko myyjä maksanut kaikki yhtiövastikkeet vai jäisivätkö ne ostajan maksettavaksi.

Asunnon ostoa suunniteltaessa on hyvä miettiä, haluaako ostaa asunnon jo rakentamisvaiheessa vai käytetyn asunnon, jonka voi itse remontoida. Tällöin on syytä tutustua kunkin asunnon erityispiirteisiin, jolloin tietää, miten asuntokauppa toimii. Lisäksi suosittelen olemaan rohkeasti yhteydessä ammattilaisiin niin asunnon ostamisessa kuin asuntolainan ottamisessa, jos herää kysymyksiä tai tulee epävarmuutta asiasta. He osaavat auttaa parhaiten ja katsoa kysyvälle sopivan tilanteen. Kuitenkin on hyvä perehtyä asioihin itsekkin vähän etukäteen, jottei tule yllätyksiä.

8.1.2 Asunnon myyminen

Asuntoa myytäessä on syytä pohtia omaa osaamista ja aika miettiä, kannattaako välittäjää käyttää asunnon myymisessä. Kumpikin vaihtoehto on yhtä hyvä riippuen omasta osaamisesta. Kuitenkin jos on epävarma omista taidoistaan, on suositeltavaa käyttää välittäjää apuna. Tällöin asunnosta saa parhaan mahdollisen hinnan ja saa apua ammattilaiselta asuntonäyttöön ja sopimuksen tekoon. Lisäksi on syytä pohtia, milloin on hyvä hetki laittaa omistusasunto myyntiin.

Ennen kuin myy omistusasunnon on hyvä huomioida, onko se verollinen vai verovapaa myynti. Jos asunto on ollut vähän vaajaa kaksi vuotta omana asuntonaan, on syytä pohtia, voisiko asunnossa asua pari kuukautta pidempään, jolloin sen voisi myydä verovapaana. Kuitenkin on hyvä huomioida, että jos ostaa toistuvasti remontoitavan asunnon ja myy sen verovapaana, se voidaan katsoa elinkeinon harjoittamiseksi.

8.1.3 Asunnon vaihtaminen

Asuntoa vaihdettaessa on hyvä miettiä oma elämäntilanne ja sen pohjalta päättää, mikä on paras tapa vaihtaa asuntoa. Asunnon vaihtoon voi olla monta syytä, jolloin asuntoa voidaan vaihtaa, joko isompaan tai pienempään. Tällöin myös eri tavat vaihtaa asunto sopivat eri tavalla jokaiselle. Tällöin on syytä perehtyä tarkemmin siihen, mikä sopii itselle parhaiten.

Jos vanha asunto päätetään laittaa vuokralle, on syytä tutustua vuokraamiseen tarkemmin. Samalla on syytä laskea asunnon vuokrauksesta syntyvät kulut ja mahdollinen tuotto ja tiedostaa mahdolliset riskit. Jos näiden jälkeen asunnon vuokraaminen sopii omaan elämäntilanteeseen voi olla paikallaan pohtia, olisiko parasta käyttää vuokravälittäjää vai vuokrata asunto itsenäisesti.

8.2 Työn tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteenani oli luoda selkeä opas omistusasunnon vaihtajalle, jolloin kaikki tieto on koottu yhteen paikkaan ja on täten helposti saatavilla. Yllätyin kuinka vähän tietoa, asunnon vaihtamisesta löytyi, mutta asunnon ostamisesta sekä sen myymisestä löysin

kuitenkin tietoa yllättävän hyvin. Lisäksi aihe on ollut todella ajankohtainen, sillä asunnon ostamisesta ja myymisestä on julkaistu artikkeleita ja uutisia opinnäytetyöprosessini aikana.

Halusin luoda luetettavan ja monipuolisen oppaan, joten olen haastatellut yhtä kiinteistönvälittäjää Habitalta, ja peilannut löytämäni tietoa lakiin. Moni lähteistäni viittasi paljon lakiin, mikä helpotti pysymään perässä siitä, mistä puhutaan. Lisäksi halusin tuoda esille asuntokaupan ajankohtaisuutta käyttämällä aiheesta kertovia artikkeleita. Samalla tein rajauksen siitä, kuinka vanhaa kirjallisuutta voin käyttää, ja pyrin täten etsimään aina uusimmat teokset ja pysymään mahdollisimman tuoreissa teoksissa.

Mielestäni onnistuin hyvin tavoitteessani luoda selkeä opas, josta löytyy kaikki oleellinen tieto omistusasunnon vaihtoa suunnittelevalle, kun asunto sijaitsee asunto-osakeyhtiössä. Lisäksi pidän opastani luotettavana, sillä olen käyttänyt monia lähteitä ja opinnäytetyö on tehty ilman toimeksiantajaa, jotta se soveltuisi kaikkien käytettäväksi.

8.3 Oma oppiminen

Koen opinnäytetyöni onnistuneen hyvin, sillä aihe kiinnosti minua, joten minusta oli mielenkiintoista perehtyä asiaan. Uskon sen myös näkyvän opinnäytetyössäni. Lisäksi koin, että tällaista opasta tarvitaan, sillä en löytänyt vastaavaa opasta etsiessäni selkeää. Halusin opinnäytetyölläni luoda jotain, josta olisi apua mahdollisimman monelle ja lisäksi halusin opinnäytetyöaiheen, josta ei olisi vielä tehty opinnäytetyötä tai niitä olisi tehty vain muutama työ aikaisemmin.

Opinnäytetyön prosessi oli minulle pitkä ja kesti syyskuusta aina seuraavan vuoden huhtikuulle. Syy tähän oli muiden opintoihin liittyvien kurssien tekeminen samaan aikaan sekä työssä käyminen, kuitenkin onnekseni sain pari kuukautta opintovapaata, jolloin pystyin keskittyä paremmin opinnäytetyöni tekoon. Vaikka prosessini oli suhteellisen pitkä, koin sen hyödylliseksi, sillä minulla oli täten aikaa pohtia asiaa mielessäni ja muokata opinnäytetyöstä minun tyylliseni.

Opinnäytetyön tekeminen opetti minulle paljon, sillä en osannut alkuun kuvitella, kuinka paljon työtä sen tekeminen vaatii, ja täten se on opettanut pitkäjänteisyyttä sekä keskittymistä siihen aiheeseen, jonka on valinnut, ja auttavat pysymään aiheessa. Samalla

opinnäytetyön tekeminen opetti minulle paljon aiheesta ja oli kiinnostavasta aiheesta tehdä opinnäytetyötä, josta en alkuun tiennyt kovinkaan paljon ja jossa se, mitä luulin tietäväni alussa, osoittautui enimmäkseen vääräksi.

Kun tein opinnäytetyötäni, yllätyin muun muassa varainsiirtoverosta ja korkovähennyksestä. Samalla oppaan tekeminen ratkaisi monia kysymyksiä, joista olen miettinyt, kun olen suunnitellut asunnon ostamista. Näitä ovat muun muassa maanvuokrauksen vaikutus asuntoon sekä se, miten rakentamisvaiheessa olevan, uuden asunnon ja käytetyn asunnon ostaminen eroavat toisistaan. Lisäksi olen pohtinut paljon asunnon vuokraamista varsinkin toista asuntoa ostettaessa, sekä sitä, vuokraaminen käytännössä toimii. Opinnäytetyöni ansiosta todennäköisesti uskaltaisin vuokrata vanhan asuntoni vuokralle, jos se sopisi minun senhetkiseen taloudelliseen tilanteeseeni.

Opinnäytetyötä tehdessäni jouduin olemaan tarkka, jotta pysyisin aiheeni rajoituksissa. Tämä kuitenkin sai minut miettimään mahdollisia opinnäytetöitä. Jatkotutkimuksissa olisi mielenkiintoista selvittää asunnon vaihtamisesta, miten ihmiset ovat sen tehneet ja mitä kokemuksia heille siitä on muodostunut. Lisäksi mietin, että voisi olla kiinnostavaa perehtyä talon rakentamiseen ja kiinteistökauppaan ja niiden vaikutuksiin. Lisäksi uutisissa puhuttiin paljon 45 vuoden lainasta, joten muutaman vuoden kuluttua aihetta voisi olla mielenkiintoista tutki samoin kuin tuloihin sidottua lainakattoa, jos se tulevaisuudessa toteutuu.

Lähteet

Aktia. Lainaturvaa sinulle ja perheellesi. <https://www.aktia.fi/fi/lainat/lainaturva>. Luettu 16.1.2017.

Asuntokauppalaki 1994/843.

Asuntokauppaopas. Asunnon vaihto: Kahden asunnon loukku. <http://www.asuntokauppaopas.com/asunnon-vaihto.php>. Luettu 13.1.2017.

Asuntolaina. Asuntolainan korko. Summarum. <http://www.asuntolaina.org/asuntolainan-korot/>. Luettu 18.01.2017.

Asuntolaina. Asunnon myyminen. Summarum. <http://www.asuntolaina.org/asunnon-myyminen/>. Luettu 10.1.2017.

Asuntolaina. Asuntolainan lyhentäminen. Summarum. <http://www.asuntolaina.org/asuntolainan-lyhentaminen/>. Luettu 10.1.2017.

Asuntolaina. Kun haet asuntolainaa. Summarum. <http://www.asuntolaina.org/hae-asuntolainaa/>. Luettu 10.1.2017.

Asuntolainan korko kiinni 25 vuodeksi – ”Ei ole välttämättä kannattavaa” 2016. Talous-sanomat 10.11.2016. <http://www.iltasanomat.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000001950431.html>. Luettu 10.01.2017.
Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599.

Finanssivalvonta 2014. Riittävätkö vakuudet? 25.3.2014. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Vakuudet.aspx>. Luettu 4.2.2017.

Hienonen, Virpi & Kinnunen, Helena & Viita, Anne 2015. Hyvä vuokrasuhde. Kiinteistöalan kustannus, Helsinki.

Huolman-Lakari, Merja- Liisa 2016. Asunnon verot. Verotieto, Helsinki.

Hyvärinen Heikki 2017. Rahoitusoikeus. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Luento. 14.1.2017

Järvensivu Petri 2015. Reklamaation jälkeen. <http://www.asuntokaupanvirheet.fi/reklamaation-jalkeen>. Luettu 30.3.2017.

Karttunen, Timo & Laasanen, Hanna & Sippel, Liisa & Uitto, Tero & Valtonen, Marjo 2014. Juridiikan perusteet. Sanoma Pro, Helsinki.

Kasso, Matti 2014. Asunto- ja Kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Talentum Media, Helsinki. Talentum verkkokirjahylly. <http://verkkokirjahylly.talentum.fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/HAIBFXBTCE#>. Luettu 5.1.2017.

Kasso, Matti. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Talentum Media Oy, Helsinki. Talentum verkkokirjahylly.

[Http://verkkokirjahylly.talentum.fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/DAGBFXBTCE#/. Luettu 10.1.2017.](http://verkkokirjahylly.talentum.fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/DAGBFXBTCE#/)

Kasso, Matti. 2006. Näin teet asuntokaupan. Edita, Helsinki.

Keskitalo, Petri 2012. Käytetyn asunnon kauppa. Edita, Helsinki.

Keskitalo, Petri 2009. Uuden asunnon kauppa. Edilex libri, Helsinki.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014 a. Omakotitalon myyminen. Päivitetty 13.5.2014
[Https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/omakotitalon-myyminen/](https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/omakotitalon-myyminen/). Luettu 30.3.2017.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014 b. Osakehuoneiston myyminen. Päivitetty 13.5.2014
[Https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/osakehuoneiston-myyminen/](https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/osakehuoneiston-myyminen/). Luettu 30.3.2017.

Koskinen, Sebastian 28.12.2016. Yhä useampi vuokraa omistusasuntonsa ja muuttaa itse vuokralle – syy unelmissa. [Http://www.iltasanomat.fi/taloussanomat/art-2000005024103.html](http://www.iltasanomat.fi/taloussanomat/art-2000005024103.html). Luettu 10.1.2017.

Kulutusluottojen vertailu. Annuiteetti, tasalyhennys vai kiinteä tasaerä?
[Https://kulutusluottovertailu.fi/annuiteetti-tasalyhennys-tasaer%C3%A4/](https://kulutusluottovertailu.fi/annuiteetti-tasalyhennys-tasaer%C3%A4/). Luettu 18.1.2017.

Linnainmaa, Leena & Palo, Marianne 2007. Asunnon hankinta opas. Kiinteistöalan kustannus, Helsinki.

Nevala Tapio 2016. Asuntokauppalaki. 3. uudistettu painos. Talentum Media Oy, Helsinki. Talentum Verkkokirjahylly.
[Http://verkkokirjahylly.talentum.fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/BAGBFXHUG#](http://verkkokirjahylly.talentum.fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/BAGBFXHUG#). Luettu 4.1.2017.

Nevala, Tapio & Aulanko, Tuomas & Anttila-Kangas, Jaana & Julin, Juha & Järvinen, Timo A. & Keskitalo, Petri & Leskinen, Martti & Palo, Marianne & Pulli, Erja & Savolainen, Mikko & Sirén, Mauri 2008. Kiinteistövälityksen keskusliitto. Ohje hyvästä välitystavasta. Verkkajulkaisu.
[Http://www.op.fi/download/110443_Ohje_hyvasta_valitystavasta.pdf](http://www.op.fi/download/110443_Ohje_hyvasta_valitystavasta.pdf). Luettu 17.1.2017.

Nordea. Asuntolainan korko- ja lyhennystavat.
[Http://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/asuntolainan-korko-ja-lyhennystavat.html](http://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/asuntolainan-korko-ja-lyhennystavat.html). Luettu 18.1.2017.

OP. Euribor ja OP-prime. [Https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/korot-ja-hinnat/euribor-ja-op-prime?id=20610&srcpl=3](https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/korot-ja-hinnat/euribor-ja-op-prime?id=20610&srcpl=3). Luettu 18.1.2017.

OP. Lainan hakeminen. [Https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/lainan-hakeminen?id=20100](https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/lainan-hakeminen?id=20100). Luettu 20.3.2017.

Palviainen, Kirsi 2006. Uuden asunnon kauppa: ostajan opas. Suomen Rakennusmedia, Helsinki.

Rantanen, Roy 2008. Asunnonostajan opas. Osakehuoneiston ostajalle. Kiinteistöalan kustannus, Helsinki.

Rikalainen, Essi 2009. Asunnon vuokraus: laki ja käytännöt. Kiinteistöalan kustannus, Helsinki.

Silander, Hanna 2016. Ostaja, muista varainsiirtovero. Veronmaksajan taloustaito, 8/16, 38–41.

Simola Ulla 2016. Toivo palaamassa kuluttajan katseeseen. Veronmaksajan taloustaito, 10/16, 40–41.

Suomen Hypoteekkiyhdistys. Hypon Vaihtoasuntokonsepti. Verkkojulkaisu. [Http://www.hypo.fi/asuminen/myy-asuntosi/](http://www.hypo.fi/asuminen/myy-asuntosi/). Luettu 13.01.2017.

Veronmaksajat 5.12.2016. Varainsiirtovero. [Https://www.veronmaksajat.fi/Asunto-ja-auto/Varainsiirtovero/](https://www.veronmaksajat.fi/Asunto-ja-auto/Varainsiirtovero/). Luettu 11.1.2017.

Vilka, Hanna & Airaksinen, Tiina 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Tammi, Helsinki.

Västi, Tero 2017. Habitan kiinteistönvälittäjä. Sähköpostihaastattelu 13.3.2017.

YIT. Asunnonvaihto mielessä? [Http://www.yitkoti.fi/yit_koti/palvelut/vaivaton-kauppa](http://www.yitkoti.fi/yit_koti/palvelut/vaivaton-kauppa). Luettu 13.1.2017.

Yle 2014. Onko asuntosi vuokratontilla? Harvaa ostajaa kiinnostaa. 11.7.2014. [Http://yle.fi/uutiset/3-7331050](http://yle.fi/uutiset/3-7331050). Luetu.15.2.2017

2017

Omistusasunnon vaihtajan opas



Sisällys

1	Lukijalle	1
2	Käsitteistö	2
3	Asunnon ostosta yleisesti	5
	3.3 Sopimuksen teko	6
	3.4 Varainsiirtovero	6
4	Asuntolaina	8
	4.1 Lainan hakeminen	8
	4.2 Velkakirja	8
	4.3 Vakuudet	9
	4.4 Asuntolainan lyhennys	9
	4.5 Korko	11
	4.6 Korkovähennys	11
5	Asunnon ostaminen	13
	5.1 Ennen asunnon ostamista	13
	5.2 Maanvuokraussopimus	13
	5.3 Ennakkomarkkinointi & ostettavaksi tarjottava	14
	5.4 Asunnon kauppa rakentamisvaiheessa	15
	5.5 Uuden asunnon ostaminen	16
	5.6 Käytetyn asunnon kauppa	16
	5.7 Reklamaatio ja virhevastuu	17
	5.8 Asunnonoston jälkeen	18
6	Asunnon myyminen	19
	6.1 Ennen asunnon myymistä	19
	6.2 Verovapaa myyminen	20
	6.3 Verollinen myynti	21
7	Asunnon vaihto	22
	7.1 Yleistä	22
	7.2 Mitä tulisi huomioda	22
	7.3 Yleistä asunnon vuokrauksesta	23

7.4 Huomioitavaa asunnon vuokrauksesta	24
8. Yhteenveto	25
8.1 Asunnon ostaminen	25
8.2 Asunnon myyminen	26
8.3 Asunnon vaihtaminen	26
9. Asunnon vaihtajan muistilista	27
Muuttajan muistilista	27
Hyvää kirjallisuutta	28
Kuvien lähteet	28

1 Lukijalle

Asunnon osto on yksi elämämme isoimpia hankintoja, ja siksi siihen on syytä paneutua tarkasti. Olet selvinnyt jo yhdestä asuntokaupasta, mutta siitä voi olla jo kulunut aikaa, joten olen kirjoittanut tämän oppaan sinun tuekseen. Oppaan avulla voit muistella ja kerrata asunnon ostoon liittyviä asioita ja käsitteistöä sekä tutustua asunnon myyntiin ja muihin vaihtoehtoihin, joita asunnon vaihtaminen tarjoaa.

Oppaan alussa esittelen muutamia yleisiä asunnon ostoon liittyviä asioita, kuten asuntonäytön, sopimuksen teon, varainsiirtoveron, asuntolainan ja korot. Tämän jälkeen käyn läpi asunnon ostamisen ja myymisen sekä erilaisia vaihtoehtoja asunnon vaihtamiseen. Lisäksi olen kertonut asunnon vuokraamisesta, jotta tulet harkinneeksi myös sitä vaihtoehtoa. Halusin pitää oppaan mahdollisimman selkeänä, joten en käsittele oppaassa asunto-osakeyhtiölakia. Kuitenkin jos sinua kiinnostaa tutustua tarkemmin siihen, voit käyttää alapuolella olevaa linkkiä.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=asuntokauppalaki>

Opas on suunniteltu siten, että sitä voi lukea tietokoneelta tai tabletilta, ja tämän vuoksi olen laittanut joitakin linkkejä, joista asiaan pääse perehtymään lisää. Opas kuitenkin soveltuu myös hyvin luettavaksi paperiversiona. Tilanteesi mukaan voit tarvittaessa lukea tai silmäillä läpi koko oppaan tai lukea vain sinua koskevat luvut. Olen pyrkinyt rakentamaan oppaasta selkeän ja helppolukuisen, ja voit tehdä siihen omia muistiinpanojasi asunnon vaihdon edetessä.

Idea oppaan tekoon syntyi, kun vastaavaa opasta ei löytynyt ja oma kiinnostus aihetta kohtaan oli suuri. Oppaan tarkoituksena on ollut koota kaikki tarvittava tieto yhteen paikkaan, josta ne ovat helposti tarkistettavissa. Opas on tehty Metropolia Ammattikorkeakoulussa opinnäytetyönä.

Onnistuneita asuntokauppoja toivottaen

Mia Kainulainen

tradenomiopiskelija

Metropolia Ammattikorkeakoulu

1.4.2017, Vantaa

2 Käsitteistö

Asunto-osake

Asunto-osakkeella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa.

Energiatodistus

Energiatodistus määrittää laskennallisen energialuvun, joka koostuu rakennuksen vuotuisesta ostoenergian tarpeesta neliömetriä kohden.

Ennakkomarkkinoinnilla

Ennakkomarkkinoinnilla pyritään saamaan selville, onko kiinnostusta rakennettavalle kohteelle ja täytyvätkö muut syyt kohteen rakentamisen aloittamiselle. Tämän jälkeen kohde voidaan liittää RS- järjestelmään.

Hoitovastike

Hoitovastike muodostuu kaikista kuluista, joita talon ylläpito vaatii. Tällaisia kuluja ovat mm. jätehuolto, kiinteistövero, tiemaksu, huolto, hallinto, siivous, sähkö ja käyttövesi.

Kiinteistö

Kiinteistö on itsenäinen tila tai tontti.

Korjausrakentaminen

Korjausrakentaminen on kyseessä, kun rakentamista voidaan verrata uudisrakentamiseen sen laajuuden vuoksi. (Tarvitaan rakennuslupa.)

Käsiraha

Käsirahalla tarkoitetaan ennakkomaksua, jolla asunnon ostaja sitoutuu ostamaan asunnon sovittulla hinnalla ja myyjä lupautuu pysymään kaupassa. Summa vähennetään asunnon myyntihinnasta eli lasketaan osaksi kauppahintaa.

Käytetty asunto

Käytetyllä asunnolla tarkoitetaan yleensä asuntoa, joka on myyty vähintään yhden kerran aikaisemmin.

Lainhuuto

Lainhuuto on käräjäoikeuden rekisteri, johon kirjataan kiinteistön omistusoikeus.

Muuttotarkastus

Muuttotarkastuksessa ostaja pääsee tutustumaan uudiskohteeseen ja täyttää lomakkeeseen havaitsemansa virheet ja puutteet, jotka korjataan ennen muuttoa.

Ostettavaksi tarjoaminen

Ostettavaksi tarjoamisessa asunto tarjotaan ostettavaksi ehdoin, jolloin ostaja ei voi vetäytyä kaupasta ilman seuraamuksia.

Perustajaosakas

Perustajaosakas omistaa rakentamisen aikana asunto-osakkeen.

Puoliso (verotuksessa)

Puolisot ovat henkilöitä, jotka ovat verovuoden päättyessä avioliitossa tai rekisteröidyssä suhteessa tai avopuolisoilla on yhteinen lapsi tai he ovat olleet aikaisemmin avioliitossa.

Pääomavastike (rahoitusvastike)

Pääomavastike on asunto-osakeyhtiölle otettujen lainojen lyhennys sekä lainan korko, jota maksetaan pois.

Rasitustodistus

Rasitustodistus sisältää perustiedot, kuten kiinteistötunnuksen ja pinta-alan. Lisäksi siinä käy ilmi kiinteistöön kirjatut kiinnitykset, erityiset oikeudet sekä muistutustiedot, kuten ulosmittaus.

RS-järjestelmä

RS-järjestelmä on rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelema, ja se tulee olla valmiina ennen kuin keskeneräisiä asuntoja aletaan tarjota kuluttajan ostettavaksi.

Sulkutili

Sulkutili on tili, johon ostaja laittaa viimeiset 2 % kauppahinnasta. Tämän tilin rahojen päätyminen myyjälle virheen sattuessa voi estää.

Turva-asiakirja

Turva-asiakirjat ovat osakeyhtiötä ja rakentamishanketta koskevia asiakirjoja. Niitä ovat muun muassa taloussuunnitelma, yhtiöjärjestys, yhtiön perustamisasiakirjat, lainhuutotodistus ja urakkasopimus.

Uudisrakentaminen

Uudisrakentamisella tarkoitetaan kokonaan uuden rakennuksen rakentamista.

Vakiokorvaus

Vakiokorvaus on kaupan peruuntuessa maksettava summa, joka on ennalta määriteltä sopimuksessa.

Varausmaksu

Varausmaksu on maksu, joka suoritetaan myyjälle, että saa varattua asunnon itselleen. esim. rakennusvaiheessa olevasta asunnosta.

Vuositarkastus

Vuositarkastuksessa tarkoitetaan 12–15 kk asunnon käyttöön oton jälkeen asukas täyttää lomakkeen, johon hän merkitsee ilmoitettavat asiat. Tämän jälkeen myyjä tarkastaa virheet, ottaa niihin kantaa ja korjaa ne.

3 Asunnon ostamisesta yleisesti

3.1 Asuntonäyttö

Kun olet vaihtamassa asuntoa ja etsit uutta sopivaa asuntoa, olet todennäköisesti käynyt jo muutamissa asuntonäytöissä. Nyt kuitenkin kohdallesi osuu mahdollisesti ensimmäistä kertaa vanhassa asunnossa järjestettävä asuntonäyttö. Tarkoituksena on saada asunnon ostoa suunnittelevien kiinnostus, joka parhaassa tapauksessa tarkoittaa asunnolle uuden omistajan löytymistä. Koska haluat saada vanhan asuntosi myydyksi, voi olla hyödyllistä tehdä pieni stailaus ennen asuntonäyttöä. Voit joko ostaa välitysyriykseltä stailaus-palvelun tai tehdä pienen stailauksen itse. Siihen riittää usein asunnon hyvä siivoaminen sekä ylimääräisten tavaroiden piilottaminen kaappeihin. Lisäksi asunnon voi viimeistellä laittamalla kaupasta haettuja kukkia tai hedelmiä pöydälle.



Kuva 1 (pixabay.com)

Jos olet valinnut välitysyriyksen asunnon myyntiisi, se hoitaa puolestasi asunnon esittelyn ja markkinoinnin. Kuitenkin jos olet päättänyt olla ottamatta välittäjää, sinun tulee huomioida muutama asia. Ensinnäkin esittelystä tulee aina saada esite, joka sisältää tarvittavat tiedot. Samoin sinua koskevat energiatodistukseen liittyvät säädökset, sillä energiatodistus tulee esittää asuntopaikan yhteydessä.

Asuntonäytössä ei välttämättä ole annettu kaikkia tietoja ostajalle, sillä jotkut tiedot voivat olla sellaisia tietoja, joita ei ole haluttu antaa kaikkien asuntoesittelyssä käyvien tietoon. Kuitenkin viimeistään silloin, kun päästään ostoneuvotteluun, tulee kaikkien tietojen olla annettu ostajalle, sillä ostoneuvottelu on viimeinen vaihe ennen asunnon varsinaista ostopäätöstä. Tarvittaessa kuitenkin kaikki tiedot on voitu ilmoittaa jo asunnon esittelyvaiheessa.

3.2 Tarjouksen tekeminen

Kun teet tarjousta, on hyvä laittaa tarjoukseen määräaika, jolloin tarjous menee umpeen. Samalla voit tehdä tarjouksen, joko käsirahallisena tai ilman. Jos tarjous on hyväksytty ilman käsi- rahaa, se sitoo kumpaakin kaupan osapuolta. Jos teet tarjouksen käsirahallisena, käsiraha on ennalta määrätty summa, joka toimii asunnon varausmaksuna. Samalla ostaja ja myyjä lupautuvat pysymään kaupassa sovitulla hinnalla. Kuitenkin on hyvä muistaa, että käsirahan summa vähennetään asunnon myyntihinnasta, eli se lasketaan osaksi asunnon kauppahintaa. Jos kui-

tenkin sopimuksessa sovittu kauppa jää toteutumatta, sen perunut osapuoli joutuu maksamaan ennalta sovitun vakiokorvauksen. Tilanne, jolloin kauppa voi jäädä toteutumatta, on muun muassa ostajan vetäytyminen kaupasta, jolloin myyjä saa pitää käsirahan itsellään. Kuitenkaan korvaus ei saa olla yli 4 % asunnon kauppahinnasta, ellei kyseessä ole kuluttajien välinen kauppa, jolloin asiasta voidaan sopia toisin.

Tarjous voidaan tehdä myös vakiokorvausehdolla. Tällä tarkoitetaan sopimusehtoa, jossa tarjouksen tekijä tai hyväksyjä joutuu vetäytyessään maksamaan tietyn rahamäärän. Tällöin tarjoushetkellä ei makseta käsirahaa, vaan ainoastaan siinä tapauksessa, jos sopimusta rikotaan, joutuu maksamaan sovitun vakiokorvauksen. Kun tekee vakiokorvaussopimusta, se on syytä tehdä kirjallisena, vaikka suullinenkin sopimus on pätevä.

3.3 Sopimuksen tekeminen

Ennen kuin päästään sopimuksen tekoon, tarvitaan tarjous, jonka toinen osapuoli on hyväksynyt. Asuntokaupasta on syytä aina tehdä kirjallinen sopimus, sillä tällöin ei jää epäselvyyksiä sovitusta asioista. Suullinenkin sopimus on yhtä pätevä, mutta riitatilanteissa sen toteuttaminen voi olla vaikeaa.



Kuva 2 (pixabay.com)

Sopimuksen osapuolet voivat tehdä esisopimuksen. Tällä tarkoitetaan sopimusta, jossa on päästy yhteisymmärrykseen kaupan ehdoista, mutta ei haluta vielä syystä tai toisesta tehdä lopullista kauppaa. Syyt voivat olla muun muassa verotukseen tai kaavoitukseen liittyviä. Esisopimus syntyy myös silloin, kun myyjä hyväksyy tarjouksen. Esisopimukselle ei ole määrämuotoa, mutta on kuitenkin huomioitava, että sopimuksessa tulee määritellä mahdollisimman tarkasti lopullisen kaupan ehdot.

3.4 Varainsiirtovero

Varainsiirtoveron maksuvelvollisuus on asunnon ostajalla. Tällä hetkellä varainsiirtovero on kiinteistössä 4 % ja asunto-osakeyhtiöissä 2 %. Kuitenkin jos asunto saadaan lahjaksi tai perinnöksi, siitä ei makseta varainsiirtoveroa. Veron määrä lasketaan kauppahinnan tai muun vastikkeen perusteella, joita voivat olla mm. osakkeisiin kohdistuva velka tai myyjän velka, joka tulee sopimuksella ostajan huolehdittavaksi.

Asunto-osakekaupassa varainsiirtovero maksetaan kauppakirjan kirjoittamisen yhteydessä, jos kauppa on tehty kiinteistönvälittäjän välityksellä tai kyseessä on pakkohuutokauppa. Muissa

tapauksissa kauppakirjan kirjoittamisen jälkeen varainsiirtovero maksetaan kahden kuukauden kuluttua, paitsi kun kyseessä on uuden asunnon osto, jolloin se maksetaan kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä. Jos maksua ei suoriteta määräaikaan mennessä, alkaa korko seuraavasta arkipäivästä. Korkoa laskettaessa, katsotaan kuukaudessa olevan 30 päivää, johon maksupäivä luetaan mukaan. Vuonna 2016 viivästyskorko oli 7 % + viitekorko 0,5 %.

Kun ostat käytetyn asunnon, sinun tulee tarkistaa, tarvitseeko yhtiönlainaosuudesta maksaa varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveron joutuu maksamaan, kun kaupantekohetkellä luovutettuihin osakkeisiin kohdistuu yhtiölainaa. Kuitenkin jos yhtiö ei ole vielä päättänyt osakekohtaisista lainaosuuksista, ei varainsiirtoveroa tarvitse maksaa, vaikka kaupantekohetkellä asunnossa olisi käynnissä peruskorjaus lainarahalla. Uudiskohteessa taas varainsiirtovero maksetaan yhtiölainoista, jotka kohdistuvat luovutettuihin osakkeisiin kaupantekohetkellä. Kuitenkin jos osakkeisiin kohdistuu rakennusajan lainaa, maksetaan siitä varainsiirtoveroa, vaikkei yhtiössä olisi vielä tehty päätöstä osakkaan velvollisuudesta maksaa lainaa. Huomioitavaa on, että rakennusvaiheessa olevasta asunnosta varainsiirtoveroa maksetaan kauppakirjaan merkityn velattoman myyntihinnan mukaan. Tällä tarkoitetaan sitä, että varainsiirtoveron suuruus katsotaan yhtiönlainaosuudesta rakennuksen valmistumishetkenä.



Kuva 3 (pixabay.com)

Lopulta kun olet maksanut varainsiirtoveron, sinun on annettava siitä selvitys asunto-osakeyhtiön hallitukselle. Varainsiirtoveroilmoitus löytyy pankeista ja verohallinnon kotisivuilta, ja sen voi tehdä sähköisesti tai paperiversiona, jonka liitteiksi tulevat kopio kauppakirjasta ja tosite verojen maksusta.

Ensiasunnosta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Tämä kuitenkin edellyttää sitä, että olet verovelvollinen ja ensiasunnon kriteerit täytyvät. Ensiasunnonostoksi katsotaan, kun

- et ole aikaisemmin omistanut asunnosta vähintään 50 %
- olet ostamassa vähintään 50 % asunnosta ja olet käyttämässä sitä asumistarkoitukseen
- olet 18–40-vuotias.

Jos asunto ostetaan pariskuntana, on kummankin kohdalla täyttyttävä verovapauden edellytykset. Muutoin vain se, joka on aikaisemmin omistanut asunnosta vähintään 50 %, joutuu maksamaan omasta omistusoosuudestaan varainsiirtoveroa. Huomioitavaa on, että jos ostaa asunnosta alle 50 %, joutuu maksamaan omistamastaan osuudesta varainsiirtoveroa, sillä ensiasunnonoston periaatteet eivät täyty.

Lisää varainsiirtoverosta löytyy linkistä:

<https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero>

4 Asuntolaina

4.1 Lainan hakeminen

Asuntolainaa voi hakea kuka tahansa, mutta sen saamisen edellytyksenä on kuitenkin yleensä riittävä tulotaso sekä kunnossa olevat luottotiedot. Kuitenkin asuntolainan voi saada, vaikkei olisikaan vakinaisessa työsuhteessa, jos maksukyky voidaan muuten todistaa. Samoin luottorekisterissä olevat merkinnät eivät ole välttämättä ehdoton este asuntolainan saamiselle, mikäli ne ovat olleet pieniä ja ne on maksettu pois. Epäselvissä tilanteissa tilanne katsotaan aina tapauskohtaisesti, jolloin kannattaa mennä pankkiin juttelemaan aiheesta jo hyvissä ajoin.

Kun menet asuntolainaneuvotteluun, on syytä ottaa mukaan viimeisimpiä otteita palkkanauhas-tasi, arvio menoistasi sekä tositteita kiinteästä omaisuudestasi. Näiden pohjalta arvioidaan maksukykyä. Samalla kannattaa kysellä, paljonko pankki enimmillään on valmis myöntämään sinulle lainaa. Kannattaa käydä useammassa pankissa juttusilla, sillä yleensä halutaan saada mahdollisimman edullinen laina. Pankit on siten syytä kilpailuttaa ennen lainan ottamista. Edullisimmalta vaikuttava laina ei kuitenkaan aina ole sitä, ja siksi on syytä tarkastella lisäpalveluita, joita pankki tarjoaa esimerkiksi korkokattoa, joka voi vaikuttaa lainanhintaan.

4.2 Velkakirja

Asunnon ostoon liittyy olennaisesti velan ottaminen. Velkasitoumukselle ei ole määrämuotoa, mutta on suositeltavaa tehdä se aina kirjallisena, jolloin erimielisyyksiltä vältytään. Tämän vuoksi ne myös ovat usein kirjallisia. Yksinkertaisimmillaan velkakirja on vain paperinpalanen, johon on merkitty

- velan maksaja
- velan antaja
- kummankin allekirjoitukset
- velan summa.

Usein velkakirjat ovat siirrettävissä ilman maksajan lupaa. Tällöin velkoja eli velan antaja voi siirtää velan toiselle. Kun velan on ottanut useampi henkilö eli velallisia on useampi, velka on aina yhteisvastuullinen, ellei sopimuksessa ole sovittu muusta.

Velkakirjoja voi olla kahdenlaisia: niitä ovat juoksevat ja tavalliset velkakirjat. Juokseva velkakirja on silloin, kun se on asetettu maksattavaksi joko haltialle sekä hänen nimeämilleen henkilöille



Kuva 4 (pixabay.com)

tai hänen määräämälleen taholle. Tavallinen velkakirja taas on asetettu nimetylle henkilölle, jolle velka maksetaan.

4.3 Vakuudet

Kun haet pankista asuntolainaa, annat samalla vakuuden siitä, että maksat saamasi lainan pois pankille. Vakuudet jaetaan kahteen ryhmään, joita ovat henkilövakuudet ja reaali- eli esinevakuudet. Ostamastasi asunnosta enintään 70 % kelpaa asunnon vakuudeksi, joka on tällöin reaali- eli esinevakuus. Tällöin tarvitaan vielä säästöjä tai muita vakuuksia 30 %, jotta saadaan laina katettua kokonaan.

Henkilövakuudesta yleisin muoto on takaus. Silloin takaaja sitoutuu maksamaan velan, jos velallinen ei siihen itse pysty. Vaikka takauksen voi tehdä myös suullisesti, suositellaan aina kirjallista takaussopimusta. Kun yksityishenkilö antaa takauksen asuntolainaan se on aina täytetäkaus. Tällöin täytetakaaja takaa vain sen osan, mitä ei saada muuten katettua. Esimerkiksi velallinen ei ole maksanut asuntoaan, jolloin myydään ensin asunto, jonka jälkeen täytetäkaus kattaa kaikki kustannukset, joita ei ole saatu asunnon myynnistä tai velalliselta.

4.4 Asuntolainan lyhennys

Kun valitset asuntolainan lyhennystapaa, kannattaa tutustua eri vaihtoehtoihin huolellisesti ja löytää omaan tilanteeseen parhaiten sopiva lyhennysmuoto. Käytännössä lainaa voi lyhentää kolmella eri tavalla, joita on annuiteetti, tasalyhennys ja kiinteä tasaerä. Samalla on syytä pohtia takaisinmaksun suuruutta, sillä väärä takaisinmaksuerä voi vaikeuttaa omaa arkea tai nostaa korkokuluja suuremmaksi kuin ne olisivat muutoin olleet.



Kuva 5 (pixabay.com)

Annuiteetti=tasalyhennyserä

- Kaikki maksuerät ovat yhtä suuria.
- Laina-aika on tarkasti määritetty, jolloin lainaa otettaessa tiedetään, milloin on viimeinen maksuerä.
- Viitekorot muuttuvat ajan kanssa, mikä heijastuu pienentämällä tai kasvattamalla maksuerää.
- Lainan lyhennysosuus on pieni alussa, jolloin maksetaan pääasiassa korkoja.
- Sopii silloin, kun halutaan tietää tarkkaan lainan maksuaika etukäteen ja lainanottajan talous kestää korkojen vaihtelun.

Tasalyhennys

- Lainan lyhennyksen suuruus pysyy samana koko laina-ajan, mutta maksuerän suuruuteen vaikuttaa korkojen vaihtelu.
- On hyvä valinta, kun halutaan saada lainanmaksuun alusta alkaen hyvään vauhtiin.
- Lainanpääoman suuruus pienenee samalla, kun koron euro-määräinen osuus vähenee
- Voidaan pitää edullisempänä vaihtoehtona, kuin annuiteetilainaa, kun kyseessä on suuret lainat

Kiinteä tasaerä

- Maksuerät ovat aina yhtä suuria.
- Korkojen vaihtelu vaikuttaa laina-ajan pitenemiseen toisinkuin annuiteetilainassa.
- Korkojen noustessa voi olla, että maksaa enää pelkkiä korkoja ja pääoma ei lyhenykään sekä laina-aika venyy entisestään.
- Sopii silloin, kun halutaan tietää tarkka lyhennyksen suuruus, muttei haittaa, vaikka laina-aika venyisi.
- Korkojen nousu voi muuttaa laina-aikaa kohtuuttoman pitkäksi, jolloin on suositeltavaa käydä juttelemassa pankissa uudesta lainanlyhennys suunnitelmasta.

Lisäksi asuntolainaa neuvoteltaessa voit usein neuvotella pankin kanssa lainan maksupäivän itselle parhaiten sopivaksi, tällöin se voi olla, vaikka palkanmaksu päivänä. Usein on myös mahdollista muuttaa lainan takaisinmaksua, elämäntilanteen muuttuessa, kuten palkankorotuksen myötä sekä mahdollisuus maksaa ylimääräinen lyhennys, jos tilille sattuu tulemaan isompi rahasumma.

Asuntolainan maksussa voi varautua lainaturvaan, jota monet pankit tarjoavat, lainaturvan ottanutta henkilö pankit auttavat lainan takaisin maksussa, jos lainanottaja

- jää työttömäksi
- joutuu onnettomuuteen
- jää pitkälle sairauslomalle
- kuolee.

Lainaturvan tarkoituksena on suojata odottamattomilta tapahtumilta lainanottajaa ja hänen perhettään. Lainaturvan ottaja maksaa kuukausi maksua turvastaan ja saa pankilta vakuutuksen ikävien tilanteiden varalle. Kuitenkin on syytä muistaa, että laina turva kattaa vain tietyn aikaa lainanlyhennyksiä. Tämä on pankkikohtaista.

4.5 Korko

Kun valitset korkoa, on hyvä huomioida, että se muodostuu pankin omasta marginaalista sekä itse valitsemastasi viitekorosta. Valittavanasi on primekorko, euriborkorko tai kiinteä korko. Muita kuluja, joita pankki voi veloittaa on lainannostokulu, joka pankista riippuen on noin 150–300 €. Lisäksi muina kuluina voi tulla suoraveloitus- ja verkkopankki- maksuja, jotka ovat usein muutamia euroja kuukaudessa.

Prime-korko

- Pankki määrittelee koron itse. Siihen vaikuttavia tekijöitä ovat mm.
 - pitkien ja lyhyiden markkinakorkojen taso
 - yleisen taloudellisen tilanteen näkymät
 - inflaation näkymät.
- Usein pankit reagoivat vähän viiveellä muuttuviin tilanteisiin.
- Kun pankki tekee päätöksen prime-koron muuttamisesta, siitä ilmoittaa vähintään 14 päivää ennen, kuin korkomuutos tulee voimaan.
- Ilmoitus koron muutoksesta tulee näkyviin muun muassa pankin omille internetsivuille.
- Uusi primekorko tulee voimaan siitä päivästä alkaen, kun se on ilmoitettu alkavaksi.

Euribor

- Tarkoitetaan viitekorkoa, jolla euroalueen rahamarkkinoiden suuret pankit antavat toisilleen euromääräisiä luottoja.
- Sitä seurataan päivittäin, joka on Suomen aikaan klo 12.
- Lainaa voi ottaa muun muassa 3 kk:n, 6 kk:n, tai 12 kk:n euriborkorolla, jolloin korko pysyy muuttumattomana sen ajan.
- Asuntolainaa harkittaessa 6–12 kk:n euriborkorko on vakaampi kuin lyhyemmät.
- Huonoina puolina pitkässä euriborkorossa on, koron laskiessa, koron pysyminen samalla tasolla sovitun ajan.

Kiinteä korko

- Korko pysyy samana sovitun ajan.
- riskitön vaihtoehto lainanottajalle.
- Hyvä suoja kotitalouksille nousevia korkoja vastaa, toisaalta samalla jää matalasta korosta saatavat hyödyt saamatta.
- Lainan saa usein 3,5 tai 10 vuodeksi, vaihtelee pankkikohtaisesti.
- Tällä hetkellä mm. OP tarjoaa 25 vuoden mittaisia lainoja kiinteällä korolla.

4.6 Korkovähennys

Vakituisen asunnon ostosta tai peruskorjauksesta on oikeus oman lainan kohdalla korkovähennykseen. Tämä ei kuitenkaan koske, jos asunto-osaakeyhtiö on ottanut lainan. Yleensä vain yh-

destä asunnosta on mahdollista saada korkovähennystä, muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Jotta korkovähennyksiä saattaisiin ei omistajan tarvitse itse asua asunnossa, kuitenkin jonkun hänen perheenjäsenensä täytyy asua siinä, eli omistajan puoliso tai alaikäiset lapset. Verovähennyksen voi hyödyntää omassa verotuksessaan eli henkilö, joka on korot maksanutkin. Puolisoiden kesken kumpikin voi vastat oman lainansakoroista ja niiden vähennyksittä. Kun kyseessä on yhteisvastuullinen velka, se kumpi ne on maksanut, hyödyntää korkovähennyksenkin. Verohyöty on kuitenkin vain pääomatulojen suuruinen. Vuodesta 2016 eteenpäin pääomatulojen verokanta on 34 % paitsi silloin, kun ne ovat alle 30 000 €, silloin se on 30 %.

VUOSI	VÄHENNYS POINEN MÄÄRÄ	KEL- MUUTOS
2016	55 %	-10 %
2017	45 %	-10 %
2018	35 %	-10 %
2019	25 %	-10 %

Verovähennuskelpoisuutta on laskettu porrastetusti vuodesta 2012 aina 2019 vuoteen asti. Valmiiksi lasketut verovähennys hyödyt koroista 2016–2019 vuosina ovat

- 2016: 16,5 %
- 2017: 13,5 %
- 2018: 10,5 %
- 2019: 7,5 %.

Pääsääntöisesti korot vähennetään pääomatuloista, paitsi silloin kun niitä ei ole ollenkaan tai niitä on liian vähän korkojen vähentämiseen. Tällöin korot voidaan vähentää alijäämä hyvityksen kautta ansiotuloista. Alijäämä muodostuu, kun korkovähennys on suurempi, kuin veronalaisten pääomatulojen suurus, jolloin erotus jää alijäämään. Jos pääomatuloja ei ole, alijäämä on yhtä suuri kuin pääomatuloista tehtävien vähennysten määrä olisi. Kuitenkin enimmillään alijäämähyvitys on 1 400 €, jos verovelvollisella tai hänen puolisoillaan, on yhdessä elätettävänä alaikäinen lapsi, korotetaan alijäämä hyvitystä 400 €. Kun lapsia on kaksi tai useampi nousee alijäämä hyvitys 800 €. Puolisoiden kesken voidaan toisen alijäämä hyvitystä korottaa, toisen vaatimuksella silloin, kun toisella ei ole verotettavia tuloja riittävästi. Pääomatulojen tappio muodostuu, kun alijäämää ei voida kokonaan vähentää ansiotuloista menevistä veroista. Tällöin niitä voidaan vähentää 10 seuraavan vuoden aikana verovelvollisen saamista pääomatuloista.

Korkovähennyksistä lisää tietoa löytyy seuraavasta:

https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys

5 Asunnon ostaminen

5.1 Ennen asunnon ostamista

Kun suunnittelet asunnon ostoa, on syytä selvittää millä hinnalla haluumaltasi alueelta, on myyty asuntoja aikaisemmin. Tämä helpottaa sinua arvioimaan, onko pyyntihinta kohtuullinen, ja lisää hintatietouttasi ostohetkellä olevista asunnon hinnoista. Kun olet löytänyt asunnon, josta olet kiinnostunut, sinun on syytä huomioida asunnon kunto ja se, mitä mahdollisia remontteja siihen olisi suunnitteilla, sekä niiden vaikutus omaan budjettiin ja sijaitseeko asunto omistus vai vuokratontilla. Samalla on hyvä tutustua asunnon yhtiövastikkeen suuruuteen.



Kuva 6 (pixabay.com)

Ennen asunnon ostoa on syytä selvittää muutama asia asunnosta. Näitä ovat vakuustodistukset, kiinteistöntiedot, tekniset tiedot ja taloudelliset tiedot. Samalla ostajan on hyvä tarkistaa myyjän taustat ja referenssit. Näistä tiedoista käy ilmi, onko myyjä tai rakennuttaja luotettava. Kyseistä tietoja voi etsiä internetsivuilta, kuten RALA ry:n rekisteristä.

5.2 Maanvuokraussopimus

Kun vuokrasopimuksessa on kyseessä pääasiassa kiinteistö tai alue, puhutaan maanvuokrasopimuksesta. Usein maanvuokrauskohde vuokrataan ilman rakennuksia, jolloin voidaan vuokrata mm. rakennuspaikaksi. Joissakin tilanteissa maanvuokrauksessa sopimukseen voi kuulua rakennuksia, mutta niiden merkityksen tulee olla vähäisiä. Maanvuokrasopimuksessa on ehdoton muutoseikka, ja se on tehtävä aina kirjallisena, jolloin sovitaan kaikista sopimuksen ehdoista. Maanvuokraussopimusta ei voida irtisanoa muutakin laissa määritellyillä syillä.

Asuintarkoitukseen vuokratut maanvuokrasopimukset ovat pitkiä yleensä 30-50 vuotta, kuitenkin enintään 100 vuotta. Lyhimmillään saadaan sopia 30 vuoden vuokra-ajasata, mikäli alueen varustelu muodostuu pääasiassa vuokralaisen itserakennuttamista rakennuksista. Muissa tilanteissa vähimmäisaikaa ei ole säädetty. Usein sopimukset ovat luonteeltaan sellaisia, että vuokraoikeuden haltia saa siirtää vuokraoikeuden toiselle ilman maanomistajan lupaa.

Maanvuokraus on yleistä varsinkin suuremmissa kaupungeissa, joissa maan myyminen ei kuulu kunnan maapolitiikkaan. Useimmiten vuokrattavan maan omistaa kyseinen kunta, mutta sen voi omistaa myös valtio, seurakunnat, yksityiset henkilöt ja yhtiöt. Kun kunnat omistavat vuokratun maa-alueen, jossa asunto sijaitsee, usein vuokrasopimus uusitaan vuokra-ajan loputtua. Kuitenkin he tekevät samalla maavuokraan korotuksia. Esimerkiksi maavuokrat, jotka umpeutuvat lähiaikoina, niissä vuokrasopimukseen ei ole tullut indeksi korotuksia sekä niiden vuokrat ovat olleet alhaisia verrattuna nykypäivään. Jos kunta päättää olla uudistamatta vuokrasopimusta, se lunastaa asunnot niiden käyvällä hinnalla.

5.3 Ennakkomarkkinointi ja ostettavaksi tarjottava

Ennakkomarkkinointi voidaan tehdä rakentamattomista tai rakenteilla olevista asunnoista. Rakennuttaja tai urakoitsija voi aloittaa ennakkomarkkinoinnin ennen, kuin varsinaista rakennuspäätöstä on vielä tehty. Tällöin ostajalla on mahdollisuus varata asunto ja rakennuttaja näkee mahdollisen kiinnostuksen asuntoa kohtaan. Samoin voidaan tehdä ennen kuin rakennus on vielä varsinaisesti valmistunut ja turva-asiakirjoja ei ole vielä toimitettu säilytettäväksi. Tässä vaiheessa ei voida tehdä sitovaa ostotarjousta, vaan ainoastaan varaus. Tällöin kuluttajalla on oikeus vetäytyä varaussopimuksesta ilman sitoumuksia. Jos kauppa peruuntuu, on varausmaksu maksettava takaisin tai kaupan toteutuessa laskettava kauppahintaan mukaan.

Ostettavaksi tarjottavalla tarkoitetaan, kun ostaja ei voi vetäytyä kaupasta ilman seuraamuksia. Ennakkomarkkinointia ei katsota ostettavaksi tarjottavaksi, jos ostaja voi vapaasti peruuttaa varauksen. Silloin, kun ostaja joutuu peruuttaessaan maksamaan korvausta menettää varausmaksun tai peruuttamisoikeus on sidottu määräaikaan, ei kyse ole varaussopimus.

5.4 Asunnon kauppa rakentamisvaiheessa

Kun puhutaan rakentamisvaiheessa olevasta kaupasta, tarkoitetaan keskeneräisen asunnon kauppaa. Tällöin rakennusvalvontaviranomainen ei ole vielä hyväksynyt kaikkia rakennuksia käyttöön otettaviksi. Kun ostat rakentamisvaiheessa olevaa asuntoa, voit todennäköisesti vaikuttaa mm. asunnon pintamateriaaleihin. Kuitenkin keskeneräisen asunnon ostamiseen liittyy paljon erilaisia riskejä. Yhtenä riskinä on asunnon myynti useampaan kertaan. Siksi kuluttajan suojaksi on kehitetty pakollinen RS-järjestelmä, jolla kyseiset päällekkäisyydet vältetään. Se tulee olla ennen, kuin keskeneräisiä asuntoja aletaan tarjota kuluttajan ostettavaksi, sitä ei tarvitse olla, jos kyseessä ei ole keskeneräisen asunnonkauppa.



Kuva 7 (pixabay.com)

Turva-asiakirjoihin on hyvä tutustua ennen kuin tekee ostopäätöksen. Niiden säilyttäjänä voi toimia talletuspankki, muu luottolaitos tai lääninhallitus. Turva-asiakirjan säilyttäjän velvollisuus on tarkistaa, että sisältö vastaa valtionneuvoston asetuksia. Näitä ovat

- vakuusasiakirja
- rakennuslupa
- pääpiirustukset
- rakennustodistus
- lainhuutotodistus
- yhtiön taloussuunnitelma.

Ne luovutetaan asunto-osaakeyhtiölle, kun rakennukset on hyväksynyt rakennusvalvontaviranomainen ja hallitus on valittu.

Rakentamisvaiheessa olevan asunnon kauppa on sitova, kun se tehdä kirjallisesti. Kaupan teon jälkeen, tulee perustajaosakkaan antaa turva-asiakirjoja säilyttävälle taholle välittömästi tieto kauppakirjasta, muutoin kauppa ei ole ostajalle sitova. Käytännössä tämä tarkoittaa yhtä kopiota kauppakirjasta, sitä säilyttävälle taholle. Kauppakirjaan, on kirjattava arvioitu valmistusmisaika. Ostajan on huomioitava omassa toiminnassaan, että luovutus ajankohta voi viivästyä 30 päivää. Jos se viivästyy enemmän, aletaan soveltaa viivästystä koskevaa säädöstä, siten että luovutuksen olisi pitänyt tapahtua 30:n päivän kohdalla. Ostajalla on oikeus purkaa kauppa myyjän viivästyksistä johtuen, tällöin viivästyksen tulee olla yli 60 päivää, tai ostaja joutuu kohtuuttomaan tilanteeseen. Myyjällä on kuitenkin oikeus selvitykseen, jolloin on mahdollista estää kaupanpurku.

Kauppahinnan maksu on suositeltavaa sovittavaksi erääntymään osissa, sitä mukaan, kun asunnon rakentaminen edistyy. Ostajan ei kannata maksaa maksuja nopeammassa tahdissa sekä maksun viimeinen 10 % saa erääntyä vasta sen jälkeen, kun ostajalla on ollut kohtuullinen aika tarkastaa ostamansa asunto ja hän on saanut sen hallintaansa. Lisäksi vähintään 2 % kauppahinnasta tulisi tallettaa "sulkutilille", jonka myyjä saa aikaisintaan kuukauden päästä siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle. Tämän tarkoituksena on taata sopimuksen oikeudenmukaisuus, jolloin ostaja voi tarvittaessa tehostaa oikaisuvaatimuksiaan estämällä vakuuden vapautumisen. Jos ostaja ei estä vakuuden vapautumista määräajan kuluessa, se vapautuu myyjälle. Ostaja voi ilmoittaa pankille vapautumiseneston, joko suullisesti tai kirjallisesti. Myyjällä on oikeus viivästys korkoon, jos vapautumisenestämiselle ei ole perusteita. Tarvittaessa voidaan sopia että 2 % erääntyy vasta kuukauden kuluttua, siitä kun asunnon hallinta on luovutettu, jolloin ostajalla on aikaa tarkistaa ostamansa kohde.

5.5 Uuden asunnon ostaminen

Uuden asunnon kaupalla tarkoitetaan, kun se joka omistaa rakentamisen aikana asunto- osakkeen myy rakennutetun tai rakentamansa asunnon. Aina kuitenkin asunnon ei tarvitse olla uudisrakentamista, joissakin tilanteissa riittää, kun korjaus- tai lisärakentaminen on verrattavissa siihen. Samoin uuden asunnonkaupasta on kyse, silloin kun elinkeinonharjoittaja, joka ei ole perustajaosakas myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäisen kerran. Korjausrakentamisella tarkoitetaan, kun tehdään raskaita korjauksia, joiden tarkoituksena on luoda koko rakennuksesta uuden veroinen. Käytännössä tällä tarkoitetaan kaikkien rakennuksessa olevien teknisten laitteiden uusimista. Tähän tarvitaan aina rakennuslupa.

Asuntokauppalaissa on määritelty ostajan velvollisuudesta maksaa kauppahinta tai sen erien erääntymisestä sekä summasta. Ne on talletettava myyjän valitsemalle pankkitilille, sen jälkeen, kun ostajalle on luovutettu asunnon hallinta ja hänellä on ollut kohtuullinen aika tarkastaa asunto. Kauppahinta maksetaan samaan aikaan kun asunnon hallinta ja sitä todistava asiakirja, kuten osakekirja luovutetaan ostajalle, ellei ole toisin sovittu. Kuitenkin maksusta viimeinen vähintään 10 % saa erääntyä vasta sen jälkeen, kun ostajalla on ollut kohtuullinen aika tarkastaa ostamansa asunto ja hän on saanut sen hallintaansa. Samoin tässä talletetaan vähintään 2 % kauppahinnasta "sulkutilille", kuin rakennusvaiheessa olevan asunnon kaupassa.

5.6 Käytetyn asunnon kauppa

Aina kun ei puhuta uuden asunnonkaupasta kyseessä on käytetyn asunnonkauppa, eli asunto on otettu aikaisemmin käyttöön. Käytetystä asunnosta on hyvä tarkistaa

- märkätilojen kunto
- seinien halkeamat
- mahdolliset vuotojäljet
- mahdolliset korjaustarpeet

- mitkä varusteet (mm. sälekaihtimet, pesukone) kuluvat kauppaan sekä, mikä niiden kunto on.

Kun harkitaan käytetyn asunnon ostoa, on syytä tutustua erilaisiin asiakirjoihin, ainakin isännöintitodistukseen, josta käy ilmi aikaisemmin tehdyt remontit. Lisäksi asunnon uudella omistajalla on vastuu maksaa, maksamattomat yhtiövastikkeet kolmen kuukauden ajalta. Joten on hyvä tarkistaa isännöitsijältä, onko kaikki maksut suoritettu ennen asuntokauppaa, jottei tule turhia kuluja maksettavaksi.

5.7 Reklamaatio ja virhevastuu

Ennakkotarkastus koskee sekä käytetyn että uuden asunnon kauppaa. Sillä jos ostaja jättää ennakkotarkastuksen tekemättä ennen kaupantekoa, hänellä ei ole oikeutta vedota virheeseen, jonka hän olisi voinut havaita ennakkotarkastusta tehdessään. Tämän takia on tärkeää tehdä ennakkotarkastus huolellisesti.

Ostajalla on oikeus reklamoida asunnossa olevista virheistä. Kuitenkin asunnon virheet ja vaatimukset pitää ilmoittaa myyjälle kohtuullisessa ajassa, ja on suositeltavaa tehdä se kirjallisena. Kohtuulliseksi ajaksi on katsonut 3-4 kuukautta, kuitenkin joissakin tapauksia 4-7 kuukautta. Ostajalle on annettu kahden vuoden määräaika laskettuna asunnon hallinnan luovutuksesta alkaen, jolloin ostajan tulee vedota virheeseen ja esitettävä alustavat vaatimuksensa. Jos tähän mennessä ei ole ilmoitettu myyjälle virheestä, ostaja menettää oikeutensa vedota siihen. Ostaja voi reklamoida virheen esimerkiksi seuraavasti:

Olen havainnut asunnossa kosteusvaurion kylpyhuoneeni kahdessa seinässä. Arvioitu korjauskustannus tälle on noin 10 000 €. Samalla havaitsin ilmanvaihtolaitteen asennuksen olevan säännösten ja asennusohjeiden vastainen. Tämän korjausarvio on noin 2 000 €. Teen asiassa lisäselvityksiä ja annan teille mahdollisuuden tutustua virheisiin. Tässä vaiheessa vaadin vaihtoehtoisesti kaupan purkua, vahingonkorvausta ja tai hinnanalennusta edellä mainittujen virheiden johdosta.

Myyjän käyttäytyessä huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ostaja voi ilmoittaa virheestä kahden vuoden jälkeenkin. Tällaisia tilanteita ovat mm, kun myyjä on salannut tai koittanut peitellä olemassa olevia virheitä tai myyjän ammattitaidottomasti toteuttama remontti tai rakentaminen. Myyjällä on reklamaatioilmoituksen myötä oikeus varautua käsittelyyn ja mahdollisesti korjata havaitut virheet tai tehdä sovintotarjous. Tämä koskee erityisesti yksityishenkilöiden välistä kauppaa.

5.8 Asunnonoston jälkeen

Kun asunnosta on tehty kaupat ja omistajan vaihdos tehdään osakkaan pyynnöstä, jolloin hänen saantonsa tulee yhtiön osakeluetteloon. Tämä voidaan kuitenkin tehdä vasta sen jälkeen, kun ollaan varmoja kuka oikeasti omistaa asunnon, sillä hetkellä. Osakeluettelomerkintää varten toimitetaan usein kopio kauppakirjasta, selvitys varainsiirtoverosta ja kopio osakekirjan siirrostä isännöinnille.



Kuva 8 (pixabay.com)

Jos asuntokaupat on tehty välitysliikkeen välityksellä, tulee välittäjän neuvoa omistusoikeuden rekisteröinnissä ostajaa. Lisäksi välitysliikkeen tulee käytetyn asunnon kotipaikkakunnan vero-toimistoon toimittaa varainsiirtoveron valvontalomake. Samoin välittäjän on huolehdittava ostajalle asunto-osakkeen tai kiinteistön kohdalla panttikirjojen luovutuksesta kauppakirjan mukaisesti.

6 Asunnon myyminen

6.1 Ennen asunnon myymistä

Kun harkitsee asunnon myyntiin pistämistä, on hyvä pohtia, milloin sen pistää myyntiin, sillä ennen hiljaista myyntikautta ei ole paras mahdollinen aika sille. Samoin, jos puhutaan asunto-osakeyhtiöstä ei kannata laittaa asuntoa myyntiin ennen suurta remontti, joita voivat olla putki-remontti tai julkisivusaneeraus. Tällöin voi olla järkevämpää myydä asunto vasta remontoituna varsinkin silloin, kun remontin kulut ovat olleet kohtuulliset.

Myyjällä on velvollisuus kertoa myynnissä olevasta asunnosta tietyt asiat, niistä on määrätty muun muassa asuntokauppalaisissa. Välittäjää ja elinkeinonharjoittajaa koskee myös kuluttajasuoja laki ja asetus asunnon markkinoinnissa annettavista tiedoista. Kun kyse on, käytetyn asunnon myynnistä tulee antaa tietoja, jotka voisivat vaikuttaa ostopäätökseen. Kuten tiedot asunnosta ja sen ympäristöstä sekä mahdollisista vioista tai puutteista. Samoin myyjän on aina kerrottava ostajalle talon taloudelliset asiat, kuten vastikkeet ja lainaosuudet. On hyvä huomioida, että uuden asunnon myynnissä myyjän antamien tietojen tulee olla tarkemmat, kuin käytetyn asunnon kaupassa.



Kuva 8 (pixabay.com)

Asunnon myyntihinnan arviota voi pyytää välittäjältä, jolloin kannatta neuvotella useamman välittäjän kanssa, silloin saa useamman mielipiteen myyntihinnasta. Se on usein 2-5 % alle pyyntihinnan, kuitenkin on syytä varautua jopa 10 % alle pyyntihinnan myyntitarjouksiin, joita kannattaa miettiä potentiaalisina tarjouksina. Pyyntihintaa ei kannata asettaa aluksi liian korkealle, sillä se karsii asunnosta kiinnostuneita ostajia.

Välittäjä

- Et tarvitse välittäjää, jos sinulla on kokemusta asunnon markkinoinnista ja aikaa hoitaa markkinointi ja asuntoautot.
 - Jos epäilet omia kykyjäsi saada asunnosta oikean hinta, jolloin voi olla parempi ratkaisu valita välittäjä hoitamaan asuntokauppa.
- Välityspalkkio voi määräytyä kahdella tavalla.
 - Nykyisin suosiossa oleva kiinteä välityspalkkio.
 - Provisioin pohjalta muodostuva välityspalkkio, se on usein 4-7 % asunnon velat-
tomasta hinnasta
- Välityspalkkion maksaa aina toimeksiantaja.

Toimeksiantosopimus

- Sopimus tulee tehdä kirjallisesti tai sähköisesti, niin että kumpikin osapuoli tarvitaan sopimuksen muuttamiseen.
- Välityskohteeseen liittyvistä muutoksista voidaan sopia mm. puhelimessa, esim. muutetaan myyntihintaa.
- Kun toimeksiantosopimus tehdään, on syytä selvittää ainakin muutama asia:
 - toimeksiantajan nimi ja osoite
 - välitysliikkeen tiedot
 - toimeksiannon sisältö
 - toimeksiannon vastaanotto päivä ja voimassaoloaika.
 - jos omistajia on useampi, tulee siinä olla kaikkien allekirjoitukset tai valtakirjat.
- Sopimuksesta tehdään kaksi samanlaista kappaletta.
- Enimmäisvoimassaoloaika on neljä kuukautta kerrallaan.
- Uuden toimeksiantosopimuksen saa tehdä aikaisintaan kuukausi ennen kuin vanha sopimus loppuu.
- Toimeksi antajalla on oikeus irtisanoa sopimus
 - oman tai lähiomaisen sairauden takia
 - oman tai lähiomaisen kuoleman seurauksena
 - viranomaisten toiminnan takia
 - muusta itsestä riippumattomasta syystä.

6.2 Verovapaa myyminen

Kun puhutaan verovapaasta myynnistä, puhutaan myyntivoiton verovapaudesta. Tällöin myyntihinnasta vähennetään hankinta ja myyntikustannukset, jonka jälkeen jää luovutusvoitto tai tappio. Hankintahinnaksi voidaan katsoa kuluva muun muassa välityspalkkio tai remontointikulut.

Oman omistusasunnon myyminen on verovapaata, jos sen on omistanut sekä siinä on asunut yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Asunto on voinut toimia vakituksena asuntona, joko itselle tai omalle perheelle. Tilapäinen poissaolo ei katkaise omistusasumista, jos asunto on varattuna omaan käyttöön, kuitenkin asunnon vuokralle pistäminen katkaisee asunnon yhtäjaksoisen käyttämisen. Kun asunnon verovapaan myyntikriteerit on kerran täyttyneet, niin niitä ei voi enää menettää. Tällöin asunnon voi laittaa vuokralle ja myydä verovapaasti myöhemmin.

Yleensä voi olla vain yksi vakituinen asunto kerrallaan, kuitenkin on muutamia poikkeuksia, milloin voi olla kaksi vakituista asuntoa, jolloin sovelletaan verovapaussäädöksiä. Näitä ovat muun muassa vierekkäiset asunnot talonyhtiössä ja puolisoitten omat asunnot omissa kotikunnissaan, toisen puolison opiskeluiden tai töiden vuoksi.

Verovapaasta myynnistä lisää tietoa löytyy seuraavasta:
https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti

6.3 Verollinen myynti

Asunnon myynti on verollista kun, asunto myydään ennen sen verovapaan myynnin ehtojen täyttymistä. Asunnosta saaduista myyntivoitoista menee pääomatuloveroa, joka on tällä hetkellä 30 % ja 30 000 € ylittävstä osasta maksetaan 34 % veroa. Myyntivoiton voi laskea parilla eri tavalla. Ensimmäinen tapa on vähentää luovutushinnasta hankintamenot ja voiton hankkimisesta syntyneet menot. Toinen tapa on vähentää luovutushinnasta hankintameno-olettama. Omaisuuden hankintamenoiksi katsotaan myös perusparannukset, jotka ovat tapahtuneet asunnonomistamisen aikana.

Tappio ei yleensä ole verovähennysoikeudellista. Kuitenkin, jos asunnonmyynnin verovapauden ehdot eivät täyty, tällöin myös tappio on verovähennysoikeudellista. Asunnon myynnistä tulleen tappion voi vähentää myyntivuonna ja sitä seuraavana viitenä vuotena myyntivoitoista, sitä mukaan, kun voittoa ehtii kertyä.

Lisää asunnon verollisesta mynnistä löytyy seuraavasta:
https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Oman_a

7 Asunnon vaihtaminen

7.1 Yleistä

Kun suunnitellaan asunnon vaihtoa, on syytä pohtia, millä tavalla itse haluaa asuntoa vaihtaa sekä, mikä vaihtoehto sopii itselleen parhaiten. Asuntoa vaihtaessa on hyvä huomioida, että elinkeinon harjoittamiseksi katsotaan toiminta, jossa ostetaan asunto kunnostettavaksi ja sen jälkeen se myydään paremmalla hinnalla. Se kuitenkin vaatii, että toiminta on riittävän laajaa ja toistuvaa.



Kuva 9 (pixabay.com)

Asunnon vaihtamista on koitettu helpottaa monella tapaa, mm. Suomen hypoteekkiyhdistys on yhteistyökumppaneidensa kanssa luonut vaihtoasuntokonseptin, jossa Hypo voi ostaa vanhan pääkaupunkiseudulla sijaitsevan asunto-osakkeesi. Kuitenkin sinun tulee ostaa uusi asunto rakennusliikkeiden erikseen sovitusta rakenteilla olevista uudiskohteista. Tällöin Hypo ostaa asuntosi kaupantekoaajan käypään hintaan, jos asuntosi soveltuu heille, sillä he eivät mm. osta kiinteistöjä. Kun olet myynyt asuntosi Hypolle, voit asua vanhassa asunnossasi vuokralla, niin kauan kunnes uusi asuntosi on valmis. Tällöin vuokra on 5€/m² kuukaudessa, jonka lisäksi tulee yhtiövastike ja asumisen muut kulut sekä 3 kk vuokravakuus ja välityspalkkio vanhan asunnon kaupasta, joka on 1,24 %, johon sisältyy alv.

7.2 Mitä tulisi huomioida?

Asunnon vaihdon voi hoitaa kolmella eri tavalla, joista ensimmäisessä ostetaan asunto ja vasta sen jälkeen myydään vanha omistusasunto. Toisena vaihtoehtona on myydä ensin asunto ja sen jälkeen vasta ostaa uusi asunto sekä viimeisenä pidetään vanha asunto ja laitetaan se vuokralle.

Asunnon ostaminen ennen kuin myydään vanha omistusasunto, on taloudellinen haaste, sillä kaikki riippuu siitä myöntääkö pankki sinulle väliaikaisen rahoituksen uuteen asuntoon. Väliai-

kaiseen rahoitukseen vaikuttaa mm. se paljonko vanhaa lainaa on maksamatta sekä paljonko se on uuden asunnon hinnasta, kotitalouden tulot ja lainan ohella toimivat vakuudet. Tämä selviää parhaiten keskustelemalla eri pankkien kanssa. Kun asunnon ostaa ennen vanhan myymistä on riksinä joutua kahden asunnon loukkuun. Tällöin vanha asunto ei ole mennyt kaupaksi suunnitelmien mukaan. Tämä tarkoittaa käytännössä, sitä että kustannuksia muodostuu kahdesta asunnosta sekä pitkään jatkuessaan voi edesauttaa talousahdinkoa, jolloin päätetään luopua vanhasta asunnosta aivan liian halvalla.

Kun asunto myydään ensin ja sen jälkeen vasta ostetaan uusi omistusasunto, on asunnon myynnistä kertynyt pääomaa, millä on helppo tarttua mieleiseensä asuntoon. Kuitenkin tällöin on syytä varautua siihen, että joutuu asumaan hetken vuokralla, sillä mieleistä asuntoa ei välttämättä löydy ennen kuin uudet omistajat muuttavat asuntoon. Tämä vuoksi joudut muuttamaan kahteen kertaan ja siitä aiheutuu lisää kuluja. Kuitenkin ostajan kanssa voi koittaa neuvotella pidemmästä muuttoajasta, silti unelmien asunnon etsimiseen ei jää tässä hirveästi aikaa.

Vanhan omistusasunnon voi laittaa myös vuokralle, tämä on hyvä vaihtoehto asunnon vaihtoon silloin, jos taloutesi kestää uuden ja vanhan asunnon asuntolainat. Tästä vaihtoehdosta löytyy paljon positiivista, sillä vuokralainen maksaa vähitellen asuntolainaasi pois vanhasta asunnosta, samalla asunnon arvo on voinut nousta. Lisäksi voit tulevaisuudessa antaa sen lapsillesi käyttöön tai muuttaa itse takaisin siihen. Kuitenkin ennen kuin ryhtyy asuntosijoittajaksi, on syytä miettiä ainakin muutama asia tarkkaan. Näitä ovat muun muassa isojen remonttien tuleminen asuntoon, oman talouden näkymät pitkällä aikavälillä, koron vuosinäkymät ja pääomatuloon tulevat mahdolliset muutokset.

7.3 Yleistä asunnon vuokraamisesta

Yhä useampi kasvukeskuk-sissa asuva laittaa ensi-asuntonsa vuokralle ja ostavat itselleen uuden asunnon. Kun pohditaan kannattaako vuokrata omistusasuntonsa, on huomioitava, että tällä hetkellä vuokrien hinnat ovat nousseet asuntojen hintoja enemmän. Omistusasunnon vuokralle laittaminen on järkevä sijoitus, jolla saa kasvatettua pääomaatuloja sekä se helpottaa omaa taloudellista tilannetta.



Kuva 9 (pixabay.com)

Esimerkiksi tilanne, jolla voi havainnoida onko vuokraaminen kannattavaa:

Vuokranantaja on saanut vuoden aikana vuokraa 1000 € kuukaudessa joka tekee vuodessa $12 \cdot 1000 = 12.000$ €. Tämä on vuokranantajan pääomatuloa, mistä hän maksaa 30 % veroa eli vuoden aikana tuloja on tullut 8000 €, josta menee vielä kiinteistövero ym. Jos asukas pilaa asunnon ja hakeutuu varattomaksi sekä hänellä on maksamattomia vuokria niin tappio omistajalle saattaa olla jopa kymmeniä tuhansissa euroja. Kuitenkin osakemuotoista huoneistoa on nykyisin helppo vuokrata ja löytää hyviäkin vuokralaisia, koska osassa suomea asuntojen hinnat ovat ryöstäytyneet käsistä.

7.4 Huomioitavaa asunnon vuokraamisesta

Kun asuntoa vuokrataan vuokranantaja olettaa saavansa pitkällä aikavälillä tuottoa. Asunnon vuokrauksesta syntyvät tulot kuuluvat pääomatulo verotuksenpiiriin. Tästä voidaan vähentää vuokraamisesta aiheutuvat kustannukset, jolloin vain erotus menee, pääomaverotuksen mukaan 30 % tai 34 %. Hankkimiskustannuksia voivat olla

- hoitovastike
- sähkö ja vesimaksut
- huoneiston remontoinnista syntyvät kulut
- vuokralaisen hankinnasta aiheutuneet kulut.

On syytä huomioida, että kuluttajana voidaan pitää henkilöä, joka hankkii asunnon vuokrataksseen, sen asumiskäyttöön. Jos asuntoa vuokrataan muuhun kuin asumiskäyttöön tai vuokraus-toiminta on laajaa, ei kyseessä ole enää kuluttaja vaan se katsotaan elinkeinotoiminnaksi, tämä vaikuttaa mm. verotukseen.

Vuokrasopimus on suositeltavaa tehdä kirjallisena, tällöin kummankin osapuolen on helppo tarkistaa, mitä ollaan sovittu. Sopimuksen tulee olla selkeä ja ilmoitettu kaikki asiat, mistä ollaan sovittu sekä siinä tulee olla nimetty kaikki liitteet, joiden halutaan tulevan osaksi sopimusta. Lisäksi avoimuus on tärkeä osa sopimuksen luomista, tällöin on hyvä kertoa, hakeeko pitkälle vai lyhyelle aikavälille vuokralaista. Kun itse on avoin vuokralaiselle voi olettaa samaa myös vuokralaiselta. Lisäksi on hyväksi tarkistaa vuokralaisen maksukyky. Tällaisia voivat olla suositukset aikaisemmilta vuokranantajilta tai luottotietojen tarkistaminen. Jos vuokrasopimus tehdään suullisena tai sopimuksessa ei mainita vuokrasuhteen kestoa, se on aina toistaiseksi voimassa oleva. On hyvä huomioida, että määräaikainensopimus on voimassa määräaikaan asti. Sen pituutta ei ole säädetty laissa, joten se voi periaatteessa olla kuinka lyhyt tai pitkä tahansa. Kuitenkin on syytä välttää kohtuuttoman pitkää määräaikaista vuokrasopimuksia, sillä ne voidaan viedä soviteltavaksi.

Vuokralaisen oikeutta asua perheen kanssa ei voida rajoittaa, vaikka alussa asunto olisi vuokrattu yhdelle henkilölle. Kuitenkin on asianmukaista ilmoittaa muutoksista vuokranantajalle esimerkiksi, kun lapsi syntyy. Samoin vuokraisella on oikeus siirtää vuokraoikeus puolisolalle, lapselle tai kumman vaan vanhemmille. Tämä on ilmoitettava vuokranantajalle välittömästi kirjallisesti,

mutta vuokranantaja ei voi tätä estää. Lisäksi vuokralaiselle on tarjottava mahdollisuus tutustua asuntoon näytössä ja tarjottava tiedot tulevista remonteista ym.

Kummallakin osapuolella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Se on tehtävä kirjallisena ja irtisanomisaika lasketaan sen kuun viimeisestä päivästä, jolloin irtisanomisilmoitus on jätetty. Vuokralaisen irtisanomisaika on yhden kuukauden, kun vuokranantajan puolelta kolme kuukautta ja yli vuoden kestäneessä vuokrasuhteessa puolivuotta. Tästä voidaan sopia toisin, kuitenkin ei vuokralaiselle heikentävästi. Usein on kuitenkin sovittu ensimmäinen mahdollinen irtisanomisaika, joka voi olla esimerkiksi vuoden päästä sopimuksen teosta. Vuokranantaja voi irtisanoa sopimuksen vain perustelluista syistä, mitä voivat olla mm. huoneiston myynti tai anto perheen jäsenelle. Lisäksi tietyissä tilanteissa vuokrasuhde voidaan purkaa, näitä on mm. vuokran maksamatta jättäminen 2- 3 kuukautena. On huomioitava, että vuokralainen tarvitsee puolisonsa suostumuksen irtisanoakseen vuokrasopimuksen, jos he asuvat yhdessä. Kyseessä voi olla joko aviopuolisot tai avopuolisot.

Kumpikin osapuoli voi pyytää vakuuden, usein vuokranantaja pyytää vakuuden, sen suuruuden pitää olla kohtuullinen, mutta se voi olla enintään 3 kuukauden vuokran suuruinen. Yleisimmin vakuuden määrä on 2 tai 3 kuukauden vuokra. Jos käy niin, että vuokralainen ei maksa vakuutusta, se oikeuttaa vuokrasuhteen purkuun, kuitenkin jos vakuus ehditään maksamaan ennen, kuin ilmoitus vuokrasuhteen purkamisesta saapuu, vuokrasuhdetta ei voi enää purkaa. Kun sovitaan vuokravakuudesta, on huomioitava, mihin se voidaan käyttää. Vuokravakuus ei saa sekoittaa vuokranantajan omaan varallisuuteen, vaan se on syytä pitää erillisellä tilillä. Kun vuokrasuhde loppuu, vuokranantajan on maksettava vuokravakuus vuokralaiselle täysimääräisenä, ellei vuokrat ole maksamatta tai korjaustyöt aiheuttava kustannuksia. Lisäksi vuokrahuoneiston siivouamattomuus vuokrasuhteen päättyessä voi olla syy vuokraavuuden palauttamattomuuteen.

8. Yhteenveto

8.1 Asunnon ostaminen

Asuntoa ostettaessa on hyvä tutustua halutun alueen hintatasoon, jolloin ei tule maksaneeksi asunnostaan liikaa. Samalla on syytä tutustua kohteeseen esimerkiksi selaamalla isännöintitodistuksen ja muut turva-asiakirjat huolellisesti läpi. Tällöin tietää varautua mahdollisiin remontteihin, joita on tulossa tulevaisuudessa. Samalla on mahdollista tarkistaa, onko myyjä maksanut kaikki yhtiövastikkeet vai jäisivätkö ne ostajan maksettavaksi.

Asunnon ostoa suunniteltaessa on hyvä miettiä, haluaako ostaa asunnon jo rakentamisvaiheessa vai käytetyn asunnon, jonka voi itse remontoida. Tällöin on syytä tutustua kunkin asunnon erityispiirteisiin, jolloin tietää miten asuntokauppa toimii. Lisäksi suosittelien olemaan rohkeasti yhteydessä ammattilaisiin niin asunnon ostamisen kuin asuntolainan kohdalla, jos herää

kysymyksiä tai epävarmuuksia asiasta. Sillä he osaavat auttaa parhaiten ja katsoa sinulle sopivan tilanteen, kuitenkin on hyvä perehtyä asioihin itsekin vähän etukäteen, jottei tule yllätyksiä.

8.2 Asunnon myyminen

Asuntoa myytäessä on syytä pohtia omaa osaamista ja aikaa sekä sitä, kannattaako käyttää välittäjää asunnon myymisessä. Kumpikin vaihtoehto on yhtä hyvä riippuen omasta osaamisesta. Kuitenkin jos on epävarma omista taidoistaan, on suositeltavaa käyttää välittäjää apuna. Tällöin asunnosta saa parhaan mahdollisen hinnan ja saa apua ammattilaiselta asuntonäyttöön ja sopimuksen tekoon. Lisäksi on syytä pohtia, milloin on hyvä hetki laittaa asunto myyntiin.

Ennen kuin myy omistusasunnon, on hyvä huomioida, onko kyseessä verollinen vai verovapaa myynti. Jos asunto on ollut vähän vaajaa kaksi vuotta omana asuntona, on syytä pohtia, voisiko asunnossa asua pari kuukautta pidempään, jolloin sen voisi myydä verovapaana. Kuitenkin on hyvä huomioida, että jos remontoitavan asunnon ostaa toistuvasti ja myy sen verovapaana, toiminta voidaan katsoa elinkeinon harjoittamiseksi.

8.3 Asunnon vaihtaminen

Asuntoa vaihdettaessa on hyvä miettiä oma elämäntilanne ja sen pohjalta päättää, mikä on paras tapa vaihtaa asuntoa. Asunnon vaihtoon voi olla monta syytä, jolloin asuntoa voidaan vaihtaa, joko isompaan tai pienempään. Tällöin myös asunnon vaihtamisen eritavat sopivat erilailla jokaiselle ja on syytä perehtyä tarkemmin siihen, mikä sopii itselleen parhaiten.

Jos vanha asunto päätetään laittaa vuokralle, on syytä tutustua vuokraamiseen tarkemmin. Samalla on syytä laskea asunnon vuokrauksesta syntyvät kulut ja mahdollinen tuotto sekä tiedostaa mahdolliset riskit. Jos näiden jälkeen asunnon vuokraaminen sopii omaan elämäntilanteeseen, voi olla paikallaan pohtia, olisiko vuokranvälttämä ratkaisuna vai vuoraako itsenäisesti asuntonsa.

9. Asunnon vaihtajan muistilista

- ☐ Tutustu haluamasi alueen hintatasoon ja lisää omaa hintatietoisuutta asunnoista ja alueesta.
- ☐ Selvitä itsellesi sopivin asunnon vaihtomuoto.
- ☐ Tutustu lainan lyhennykseen ja korkoihin.
- ☐ Keskustele pankissa, paljonko lainaa saisit.
- ☐ Päätä, käytätkö pankin tarjoamia palveluita, mm. lainaturvaa.
- ☐ Tarkista asunnon vastikkeen suuruus.
- ☐ Huomioi muiden kulujen, kuten remonttien, suuruus asunnon hinnassa.
- ☐ Muista tehdä tarjous kirjallisena ja asettaa sille määräaika.
- ☐ Tee asuntokaupasta kirjallinen sopimus, jolloin ei pääse syntymään erimielisyyksiä sovituista asioista.
- ☐ Huolehdi, että varainsiirtovero on maksettu.
- ☐ Mieti, käytätkö asunnon myynnissä välittäjää.
- ☐ Päätä, stailaatko vanhaa asuntoa myyntiä varten.
- ☐ Huomioi, myytkö asunnon verollisena vai verottomana.



Kuva 11 (pixabay.com)

Muuttajan muistilista

- ☐ Muista tehdä muutto ilmoitus postin ja maistraatin, helposti netissä.

<http://www.posti.fi/muuttoilmoitus/>
- ☐ Ilmoita isännöintiin muutostasi.
- ☐ Siirrä sähkö ja internet uuteen osoitteeseen.
- ☐ Kilpailuta tai siirrä kotivakuutus uuteen osoitteeseen.
- ☐ Ilmoita tutuille uusi osoitteesi.

Hyvää kirjallisuutta

Asuntolaina. org. [Http://www.asuntolaina.org/](http://www.asuntolaina.org/).

Hienonen, Virpi & Kinnunen, Helena & Viita, Anne 2015. Hyvä vuokrasuhde. Kiinteistöalan kustannus, Helsinki.

Huolman-Lakari, Merja- Liisa 2016. Asunnon verot. Verotieto Oy, Helsinki

Keskitalo, Petri 2012. Käytetyn asunnon kauppa. Edita. Jyväskylä

Keskitalo, Petri 2009. Uuden asunnon kauppa. Helsinki: Edilex libri.

Nevala Tapio 2016. Asuntokauppalaki. Talentum Media Oy, Helsinki.

Palviainen, Kirsi 2006. Uuden asunnon kauppa: ostajan opas. Suomen Rakennusmedia, Helsinki.

Kuvien lähteet

Kansi kuva <https://pixabay.com/fi/avain-avaimenper%C3%A4-l%C3%A4hikuva-123554/>

Kuva 1 <https://pixabay.com/fi/mausteneilikka-kukat-ter%C3%A4lehtien-1340702/>

Kuva 2 <https://pixabay.com/fi/liike-allekirjoitus-sopimus-962355/>

Kuva 3 <https://pixabay.com/fi/kirjanpiti%C3%A4j%C3%A4-kirjanpito-neuvonantaja-1238598/>

Kuva 4 <https://pixabay.com/fi/kolikot-hinta-rahaa-valuutta-kassa-912718/>

Kuva 5 <https://pixabay.com/fi/euron-n%C3%A4ytt%C3%A4%C3%A4-rahaa-rahoitus-870754/>

Kuva 6 <https://pixabay.com/fi/house-avaimet-avain-oven-castle-1407562/>

Kuva 7 <https://pixabay.com/fi/ty%C3%B6kalut-vasara-naula-kynnet-pora-15539/>

Kuva 8 <https://pixabay.com/fi/tervetuloa-kotiimme-tervetullut-1205888/>

Kuva 9 <https://pixabay.com/fi/kiireinen-koti-kirjoitusp%C3%B6yt%C3%A4-1972122/>

Kuva 10 <https://pixabay.com/fi/huoneisto-sisustus-sininen-istuin-1303912/>

Kuva 11 <https://pixabay.com/fi/tarkistusluettelo-leikep%C3%B6yd%C3%A4n-1622517/>